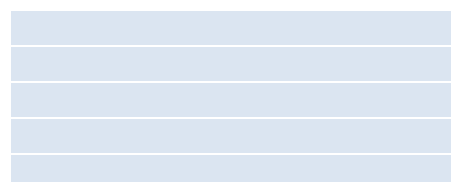


**De Streek, wijzigingsplan Oude
Rijksweg 87 Staphorst**

Vastgesteld



Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	7
1.3 Vigerende planologische situatie	8
1.4 Strijdigheid met bestemmingsplan	8
2 HOOFDSTUK 2 HISTORISCH-GEOGRAFISCHE BESCHRIJVING PLANGEBIED EN OMGEVING	11
2.1 Bestaande situatie	11
2.2 Ontstaansgeschiedenis	11
2.3 Hydrologie	11
2.4 Landschaps- en natuurwaarden	11
2.5 Archeologie en cultuurhistorie	12
2.6 Stedenbouwkundige waarden	12
3 HOOFDSTUK 3 RANDVOORWAARDEN VANUIT GEMEENTE	13
3.1 Gemeentelijke randvoorwaarden	13
3.2 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing	13
3.3 Doorvertaling naar initiatief	15
4 HOOFDSTUK 4 VERBETERING RUIMTELIJKE KWALITEIT	16
4.1 Algemeen	16
4.2 Bestaande kwaliteit	16
4.3 Beoogde kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing	17
4.4 Toekomstwaarde (duurzaamheid)	18
4.5 Conclusie	18
5 HOOFDSTUK 5 TOETS INITIATIEF AAN BELEIDSKADER	19
5.1 Rijksbeleid	19
5.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	19
5.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	20
5.2 Provinciaal beleid	21
5.2.1 Omgevingsvisie Overijssel	21
5.2.2 Omgevingsverordening Overijssel	21
5.2.3 Generieke beleidskeuzes voor heel Overijssel	22
5.2.4 Ontwikkelingsperspectieven	22
5.2.5 Gebiedskenmerken	23
5.3 Gemeentelijk beleid	29
5.3.1 Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan van Agrarisch met waarden naar Wonen - 1	29
5.3.2 Wijzigingsbevoegdheid meerdere wooneenheden in bestaande hoofdgebouw	30
5.3.3 Afwijkingsmogelijkheid voor het bouwen van bijgebouwen voor de gevellijn van het hoofdgebouw	31
5.3.4 Staphorst een eigen wereld	32
5.3.5 Omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar'	36
5.3.6 Woonvisie 2020 - 2024	38
5.3.7 Externe veiligheidsvisie gemeente Staphorst	38
6 HOOFDSTUK 6 TOETS AAN OMGEVINGSASPECTEN	40

6.1	Brandveiligheid	40
6.2	Milieu-effectrapportage	40
6.3	Duurzaamheid	41
6.4	Bodem	42
6.5	Geluid	42
6.6	Luchtkwaliteit	44
6.7	Geur	44
6.8	Bedrijven en Milieuzonering	45
6.9	Externe veiligheid	47
6.9.2	Conclusie	48
6.10	Water	49
6.10.1	Vigerend beleid	49
6.10.2	Waterparagraaf	50
6.11	Klimaatadaptatie	52
6.12	Archeologie en cultuurhistorie	52
6.12.1	Archeologie	52
6.12.2	Cultuurhistorie	53
6.13	Wet natuurbescherming en stikstof	55
6.13.1	Gebiedsbescherming	55
6.13.2	Soortenbescherming	57
6.13.3	Stikstofdepositie	58
6.14	Verkeer	59
6.15	Parkeren	59
6.16	In- en uitritten	60
6.17	Verlichting	60
6.18	Gezondheid	60
6.19	Relatie met andere toestemmingsvereisten	60
7	HOOFDSTUK 7 SOCIALE COMPONENT	61
7.1	Sociale veiligheid	61
7.2	Zorg	61
7.3	Maatschappelijke functies	61
7.4	Sociale woningbouw	61
7.5	Overig	61
8	HOOFDSTUK 8 UITVOERBAARHEID	62
8.1	Economische uitvoerbaarheid	62
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	62
8.3	Vooroverleg	62
8.3.1	Het Rijk	62
8.3.2	Provincie Overijssel	62
8.3.3	Waterschap Drents-Overijsselse Delta	62
8.4	Burgerparticipatie	62
8.5	Inspraak en overleg	63
8.6	Recht van overpad	63
8.7	Kabels en leidingen	63
8.8	Bereikbaarheid	63
8.9	Tijdelijke opslag	63
9	HOOFDSTUK 9 JURIDISCHE ASPECTEN PLANREGELS	64
9.1	Algemeen	64
9.2	Opbouw regels	64

9.3	Voorwaardelijke verplichtingen.....	67
10	HOOFDSTUK 10 HANDHAAFBAARHEID.....	68
11	BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....	69
	Bijlage 1 van de toelichting – Akoestisch onderzoek.....	69
	Bijlage 2 van de toelichting – Watertoets (geen waterschapsbelang).....	70
	Bijlage 3 van de toelichting – Ecologisch onderzoek.....	71
	Bijlage 4 van de toelichting – verkennend bodemonderzoek.....	72
	Bijlage 5 van de toelichting – getekend vaststellingsbesluit Oude Rijksweg 87	73

1 Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Oude Rijksweg 87 te Staphorst staat een boerderij en is op basis van het geldende bestemmingsplan nog sprake van een agrarische bestemming. Het betreft een boerderij waarvan de agrarische functie reeds is beëindigd. De boerderij staat ook al enige tijd leeg. Het pand is in slechte staat en zal grondig gerenoveerd en gerestaureerd moeten worden. Aangezien het een gemeentelijk monument is zal dit met grote zorg moeten gebeuren.

Er is de wens om de agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming en de boerderij voor dubbele bewoning te gaan gebruiken. Als het plan doorgang kan vinden dat wordt op deze wat achterafgelegen locatie een mooi ensemble van boerderij met bijgebouwen gerealiseerd, passend binnen en een versterking van het lint met zijn kenmerkende bebouwing. Het erf wordt opgeruimd en de verrommeling van de kleine diversiteit aan bijgebouwtjes wordt terug gebracht naar 2 wat grotere bijgebouwen, wat de rust en de structuur op het erf terugbrengt. Daarnaast zal de boerderij weer teruggebracht worden naar zijn oorspronkelijke proporties wat een meerwaarde is voor de omgeving. De bestaande inrit blijft gehandhaafd, er was sprake van zwaar verkeer t.g.v. de agrarische functies langs de steeg. Dit vervalt en hiervoor komt de verkeersdruk van een woning terug, hetgeen ook als een verbetering voor de omgeving valt aan te merken.

Hierna volgen foto's van de bestaande boerderij, gevolgd door een schematische weergave van de beoogde opzet van de indeling van de boerderij na uitvoering van de werkzaamheden.



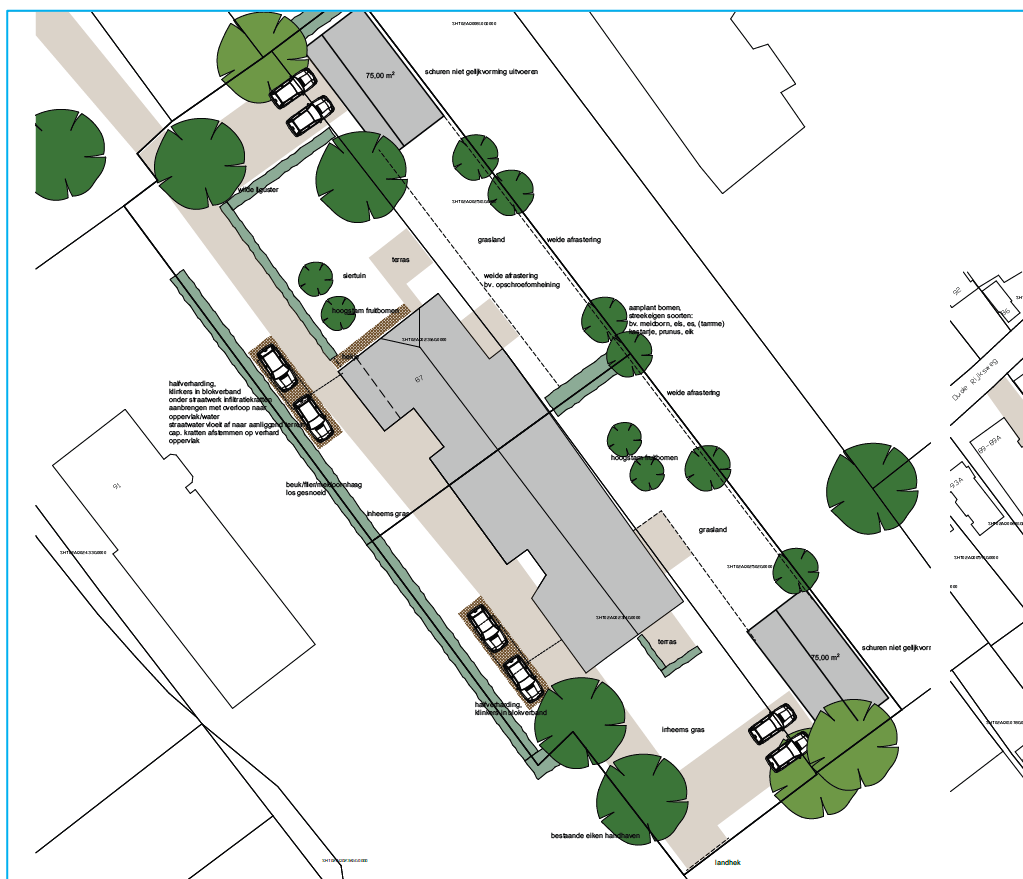
Aanzicht boerderij Oude Rijksweg 87 te Staphorst



Hierna volgt een weergave van de bestaande erfinrichting, gevolgd door een weergave van de gewenste erfinrichting na uitvoering en voltooiing van alle werkzaamheden.



Weergave bestaande erfinrichting



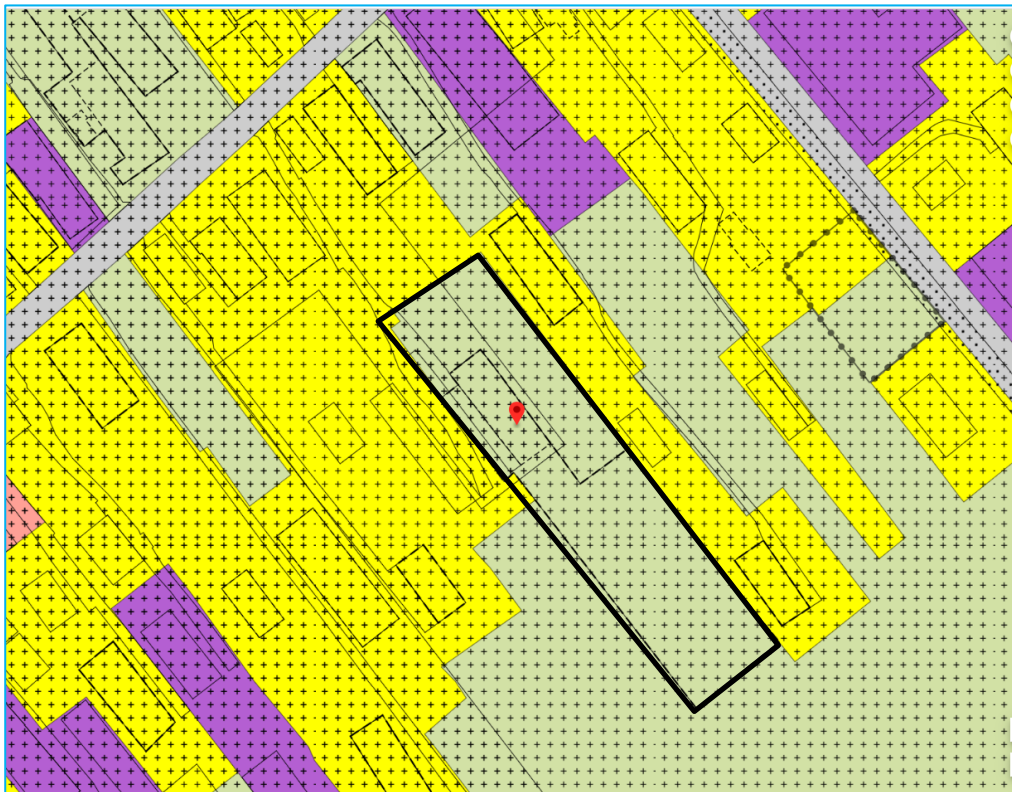
Gewenste nieuwe situatie erfinrichting

1.2

Plangebied

Het plangebied ligt aan de Oude Rijksweg 87 in Staphorst. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Staphorst, sectie AQ nummer 2314. De ligging van het plangebied in Staphorst en ten opzichte van de directe omgeving is weergegeven in onderstaande afbeelding.





1.3 Vigerende planologische situatie

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan “De Streek, Veegplan”, vastgesteld op 9 juli 2019. Het perceel heeft een enkelbestemming “Agrarisch met waarden” met een bouwvlak en een functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – kleinschalig’. Tevens gelden voor het plangebied de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie 3” (deels) en “Waarde - Beschermd dorpsgezicht” (geheel) en is de bestaande boerderij Oude Rijksweg 87 aangeduid als ‘karakteristiek’.

1.4 Strijdigheid met bestemmingsplan

In het bestemmingsplan De Streek, Veegplan is het perceel aangeduid als ‘Agrarisch met waarden’ en een bij het agrarisch bedrijf behorend bouwvlak waarbinnen agrarische bedrijfsgebouwen gebouwd mogen worden. De agrarische bestemming staat geen activiteiten toe die niet gerelateerd zijn aan de agrarische bestemming. Een nieuw te bouwen woning in het achterhuis heeft geen relatie met de agrarische bestemming. Binnen de huidige regels van het bestemmingsplan is het niet zomaar mogelijk hier een woning te realiseren.

Allereerst dient de agrarische bestemming te worden omgezet naar de bestemming Wonen - 1, dit is mogelijk met de wijzigingsbevoegdheid volgens art. 4.7 die als volgt luidt:

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen:

- a. de bestemming wijzigen ten behoeve van Wonen - 1, met dien verstande dat:
 1. het bouwvlak dient te worden verkleind, waarbij het bouwvlak in ieder geval ter plekke van de bestaande bedrijfswoning wordt gesitueerd, indien aanwezig;
 2. toepassing kan worden gegeven aan het gestelde in de bestemming Wonen - 1 in artikel 22.6, sub b ten aanzien van splitsing;
 3. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de regels van Artikel 22 van overeenkomstige toepassing zijn;
 4. de agrarische bedrijfsactiviteiten, behoudens die met een nog hobbymatig karakter, aantoonbaar zijn beëindigd;
 5. er geen afbreuk mag worden gedaan aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van naast- en nabijgelegen (agrarische) bedrijven, of aan een goed woon- en leefklimaat van naast- en nabijgelegen woningen;
 6. er aan de hand van de nota Belvédère 'Staphorst een eigen wereld' een inrichtingsplan van het gehele nieuwe erf dient te worden opgesteld met een voorstel tot landschappelijke inpassing van de functies en bebouwing, c.q. de inrichting van erf en tuin, ter behoud of versterking van het cultuurhistorische karakter van De Streek, waarbij sprake dient te zijn van kwaliteitsverbetering op het erf;
 7. burgemeester en wethouders uitsluitend overgaan tot wijziging van het bestemmingsplan als de uitvoering van het inrichtingsplan is gegarandeerd.

Als dat kan worden gerealiseerd dan ligt er de wens om meerdere wooneenheden (in dit geval 2) toe te staan in het bestaande hoofdgebouw. Daartoe is hetgeen hierna wordt genoemd van belang.

Indien er sprake is van de bestemming Wonen – 1 dan is in artikel 22.6 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die stelt dat burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen in de zin dat meerdere woningen in een bestaand hoofdgebouw worden gerealiseerd (woningsplitsing) mits:

1. de inhoud van iedere woning niet minder dan 250 m³ bedraagt;
2. geen nieuwe inritten worden gerealiseerd;
3. voor het berekenen van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen de gesplitste woning als één hoofdgebouw wordt aangemerkt;
4. de geluidsbelasting op de nieuwe woning(en) niet meer bedraagt dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
5. er rekening wordt gehouden met de Verordening geurhinder en veehouderij;
6. er een reductie plaatsvindt van eventueel op het perceel voorkomende landschapsontsierende bebouwing;
7. er in en om de nieuwe woning(en) een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd is;
8. een verzoek om wijziging gepaard gaat met:
 1. een erfinrichtingsplan welke voldoet aan de uitgangspunten van de nota Belvédère 'Staphorst, een eigen wereld' van 31 mei 2005;

2. een voorstel tot deling van het perceel en de bijbehorende vrijstaande bijgebouwen en overkappingen;
9. de bestaande karakteristiek behouden dient te blijven;
10. geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
11. de uitvoering van het erfinrichtingsplan is gegarandeerd.

In voorliggend plan is ook het plan aanwezig om het bijgebouw van de voorste woning voor de voorgevel te bouwen. Van het gestelde in de bouwregels dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten minste 1 m achter de voorgevel rooilijn van het hoofdgebouw worden gebouwd, dan wel ten minste de bestaande afstand indien deze minder bedraagt kan dan worden afgeweken door middel van het bepaalde in artikel 22.3 lid d, waarbij het volgende geldt:

- a. ten behoeve van een andere situering van een aan-, uitbouw, bijgebouw of overkapping, mits de situering daarvan beter aansluit bij de omliggende bebouwing, met dien verstande dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen uitsluitend op een kleinere afstand tot of voor de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd, indien:
 1. de voorgevel van de woning niet direct aan een openbare weg is gelegen;
 2. voor het bouwen op 1 m achter de voorgevel van de woning redelijkerwijs onvoldoende ruimte aanwezig is;
 3. voor het bouwen een noodzaak aanwezig is.

In paragraaf 5.3 zal nader worden ingegaan op de genoemde wijzigingsbevoegdheden en afwijkingsmogelijkheden met de bijbehorende criteria en zal worden gemotiveerd dat dit allemaal mogelijk is voor dit plan.

2 Hoofdstuk 2 Historisch-geografische beschrijving plangebied en omgeving

2.1 Bestaande situatie

Het perceel Oude Rijksweg 87 bevindt zich in Staphorst, in de gemeente Staphorst. In de bestaande situatie is sprake van een boerderij die tot voor enkele jaren geleden dienst deed als boerderij maar inmiddels al geruime tijd leeg staat en aan verpaupering onderhevig is.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

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

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

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

2.3 Hydrologie

In het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig, wel bevindt zich in de directe nabijheid van het perceel een greppel die kan zorgdragen voor de afvoer van hemelwater. De boorlocatie bevindt zich circa 1 meter boven NAP. De regionale grondwaterstroming is noordwestelijk.

2.4 Landschaps- en natuurwaarden

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

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

2.5 Archeologie en cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorische bebouwingslint van 'De Streek'. In paragraaf 2.2 is uitgebreid op de cultuurhistorische kenmerken van De Streek lint ingegaan. Voor het plangebied geldt verder nog dat er sprake is van een archeologische dubbelbestemming, te weten Waarde – Archeologie 3. Zie voor de invloed van deze dubbelbestemming ook paragraaf 6.12

2.6 Stedenbouwkundige waarden

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

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

3 Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden vanuit gemeente

3.1 Gemeentelijke randvoorwaarden

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

- De gemeente vindt het van belang dat omwonenden bij het plan worden betrokken door middel van burgerparticipatie. Dat is gebeurd, zie ook paragraaf 8.4.
- Er is een recht van overpad nodig. Recht van overpad is aanwezig.
- Bij elke ontwikkeling moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor dient de huidige milieuvergunning te worden ingetrokken. 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.
- In de nabijheid van het perceel is een loonbedrijf/houthandel gevestigd, hier dient rekening mee gehouden te worden bij het op te stellen wijzigingsplan. Zie daartoe hetgeen is gesteld in paragraaf 6.8.

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

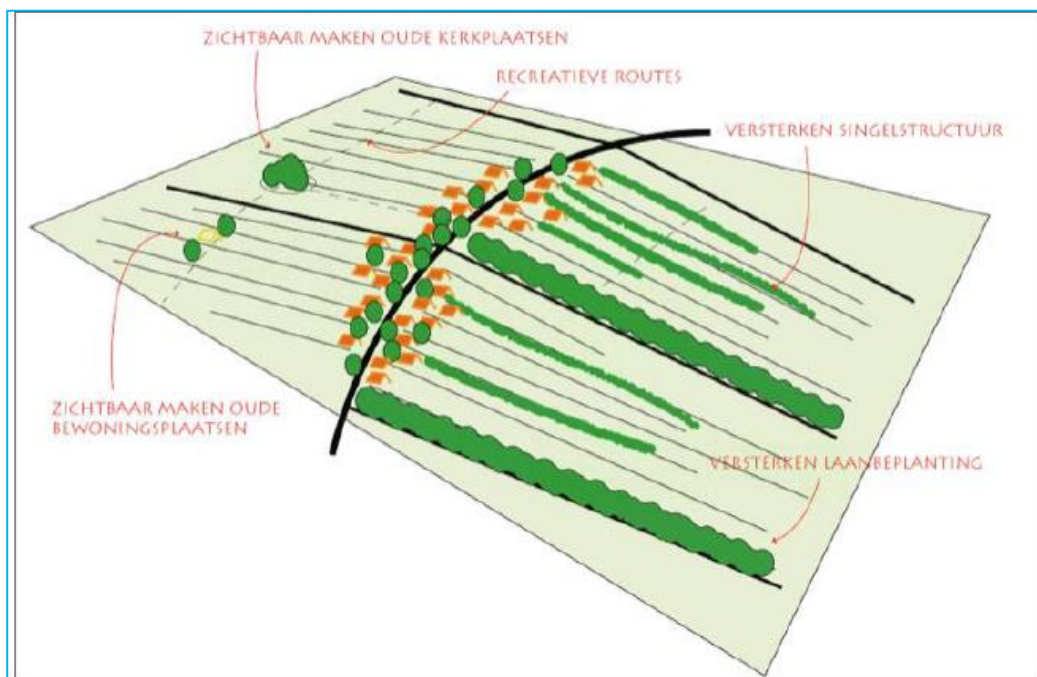
3.2 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing

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

Het landschap

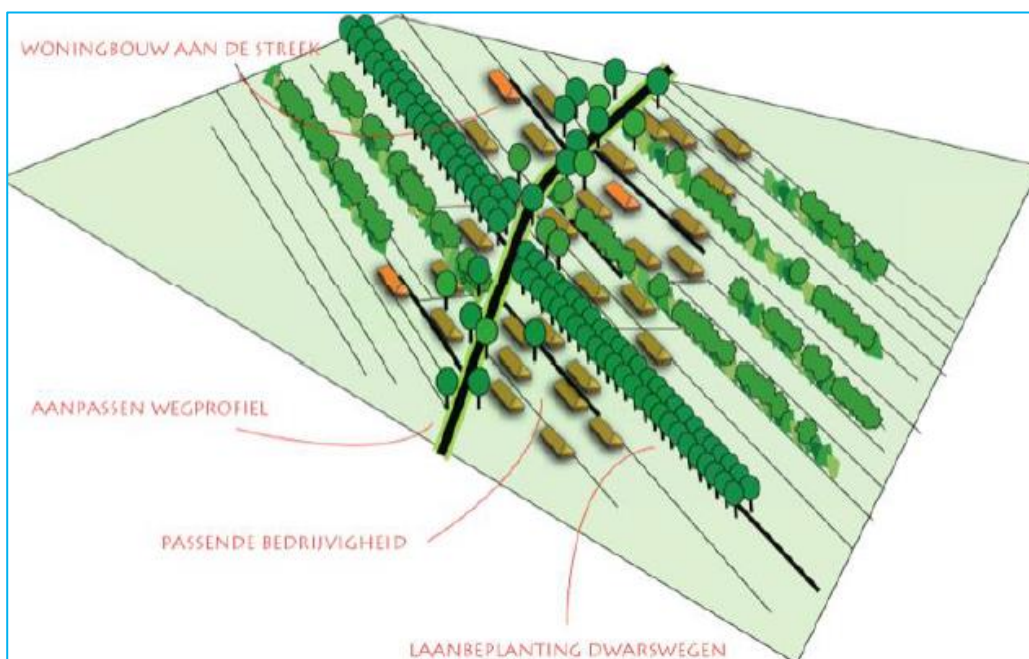
Het landschap en de Streek zijn nauw met elkaar verbonden. Op het schaalniveau van het landschap spelen de volgende zaken:

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



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'.



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.

3.3 Doorvertaling naar initiatief

Het erf en de bebouwing zal op een verantwoorde wijze worden vormgegeven waarbij rekening is gehouden met de historische context van het bebouwingslint. Bij de uitwerking van de planontwikkeling is rekening gehouden met het waardevolle karakter van de Streek. Zowel qua positionering van de bebouwing, de landschappelijke inpassing als het stedenbouwkundige ontwerp (materialisering, kleurstelling en dergelijke) wordt voldaan aan het beleidsdocument "Staphorst een eigen wereld".

4 Hoofdstuk 4 Verbetering ruimtelijke kwaliteit

4.1 Algemeen

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

In de Omgevingsverordening Overijssel staat de volgende uitleg genoemd.

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

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

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

4.2 Bestaande kwaliteit

In de bestaande situatie is sprake van een bestaande voormalige boerderij die sinds enige tijd leeg staat en aan verpaupering onderhevig is, hetgeen een ongewenste situatie betreft. Hierna volgen foto's die de bestaande situatie van de bebouwing laat zien.





4.3

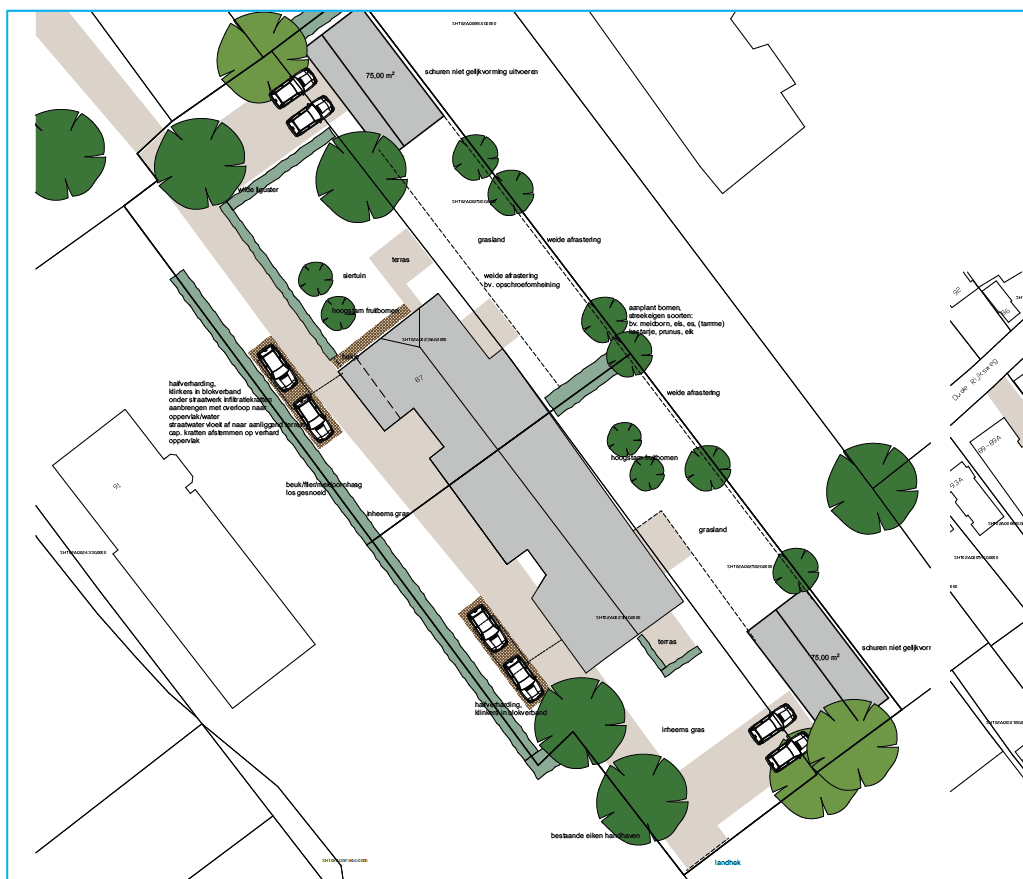
Beoogde kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing

De boerderij aan de Oude Rijksweg 87 staat al enige tijd leeg, het pand is in slechte staat en zal grondig gerenoveerd en gerestaureerd gaan worden. Aangezien het een gemeentelijk monument is zal dit met grote zorg moeten gaan gebeuren, hetgeen ook is wat de nieuwe eigenaars van de boerderij willen gaan doen.

Als dit plan doorgang kan vinden dat wordt op deze wat achterafgelegen locatie een mooi ensemble van boerderij met bijgebouwen gerealiseerd, passend binnen het aanwezige landschap en zal na voltooiing van alle werkzaamheden (zowel bouwkundig als qua erfinrichting) een versterking van het lint met zijn kenmerkende bebouwing gaan vormen. Het erf wordt opgeruimd en de verrommeling van de kleine diversiteit aan bijgebouwtjes wordt terug gebracht naar 2 wat grotere bijgebouwen, wat de rust en de structuur op het erf terugbrengt. Daarnaast kan de boerderij weer teruggebracht worden naar zijn oorspronkelijke proporties wat een meerwaarde is voor de omgeving en de karakteristieke waarde van de boerderij.

De woonboerderij is dermate groot dat deze ook nog ruimte kan bieden aan een extra inpandige woning, zodat er sprake zal zijn van dubbele bewoning.

Op onderstaande tekeningen is het beoogde woningbouwplan zichtbaar gemaakt. Ook zal de landschappelijke inpassing uitgevoerd gaan worden zoals weergegeven in het erfinrichtingsplan. Nadat die is uitgevoerd is er sprake van een verdergaande kwaliteitsverbetering op het perceel.



4.4 Toekomstwaarde (duurzaamheid)

4.5 Conclusie

Als gevolg van het initiatief worden de gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van het plangebied verbeterd. In totaliteit wordt gesteld dat de ontwikkeling een kwaliteitsslag geeft aan De Streek.

5 Hoofdstuk 5 Toets initiatief aan beleidskader

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

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

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

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

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. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. 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 van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Conclusie

Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. In de Nationale Omgevingsvisie wordt aangegeven dat iedereen in Nederland prettig moet kunnen wonen voor een redelijke prijs. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang.

Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen – bijvoorbeeld via de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten – en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief grensoverschrijdende) knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van netto gezien 1 nieuwe woning. In de regio Staphorst is een grote vraag naar nieuwe woningen. Zoals is beschreven ligt de primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving en de woningvoorraad bij de gemeenten en provincies. De nieuwe woningen voorzien in een actuele behoefte. Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

5.1.2

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd (nationaal belang 13). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

In het gewijzigde Bro, van kracht sinds 1 juli 2017, is artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd in: *“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied”*.

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen.

De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Allereerst komen we dan toe aan de vraag of deze ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Uit jurisprudentie is inmiddels gebleken dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is voor kleinschalige ontwikkelingen. Als algemene lijn wordt gehanteerd dat een woningbouwproject van 12 en meer woningen wordt gezien als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Onderhavig plan betreft de realisatie van één extra (in pandige) woning en is daarmee kleinschaliger dan de genoemde drempel van 12 of meer woningen. Het plan is niet ladderplichtig.

5.2 Provinciaal beleid

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

5.2.1 Omgevingsvisie 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 gaat 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.

5.2.2 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.

5.2.3 *Generieke beleidskeuzes voor heel Overijssel*

5.2.3.1 *Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking*

In heel Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn:

- integraliteit
- toekomstbestendigheid
- concentratiebeleid
- (boven)regionale afstemming
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking. Deze Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking geeft een nadere invulling aan de stappen die gemeenten in de onderbouwing van nieuwe stedelijke ontwikkelingen op grond van de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) moeten doorlopen (paragraaf 3.1.2).

Deze Ladder voor duurzame verstedelijking stelt immers ook eisen aan het onderbouwen van de (regionale) behoefte en de regionale afstemming van stedelijke ontwikkelingen. De Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking 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.

5.2.3.2 *Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik in relatie tot het plangebied*

Het voorkomen van onnodig ruimtebeslag begint bij de vraag of er wel een maatschappelijke behoefte is aan de beoogde ontwikkeling. Voor de beantwoording van de vraag naar nut en noodzaak, gelden voor sommige functies op grond van het provinciale beleid specifieke motiveringseisen. Dit geldt in ieder geval voor wonen, de ontwikkeling van bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel.

Ter plaatse is een bestaande boerderij aanwezig. Er komt in deze bestaande boerderij, die niet meer agrarisch wordt gebruikt, een extra in pandige woning bij. Er is in die zin sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

5.2.4 *Ontwikkelingsperspectieven*

In de visie op de ruimte in Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven: drie voor de Groene Omgeving en drie voor de Stedelijke Omgeving. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

5.2.4.1 *Ontwikkelingsperspectieven voor de Stedelijke Omgeving*

Met Stedelijke Omgeving worden de stedelijke netwerken benoemd, steden, dorpen en hoofdinfrastructuur. Voor dit project is het ontwikkelingsperspectief voor Stedelijke Omgeving van toepassing en in het bijzonder “Woon- en werklocatie buiten de stedelijke netwerken”.

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).

5.2.5 **Gebiedskenmerken**

Nieuwe ruimtelijke opgaven worden verbonden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de vier lagen die worden onderscheiden en – per laag – een samenvatting van de inzet of ambitie.

Catalogus Gebiedskenmerken

De gebiedskenmerken met een provinciaal belang zijn opgenomen in de Catalogus Gebiedskenmerken. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is beschreven welke kwaliteiten en kenmerken in de vier lagen behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden. De kwaliteitsopgaven en -voorwaarden in de catalogus zijn integraal, in de zin dat ze aspecten als milieu, water, cultuur, landschap en infrastructuur omvatten voor zover ze te koppelen zijn aan een gebiedstype.

De gebiedskenmerken onderscheiden we in vier lagen:

1. de natuurlijke laag
2. de laag van het agrarisch cultuurlandschap
3. de stedelijke laag
4. de laag van de beleving

5.2.5.1 *De natuurlijke laag*

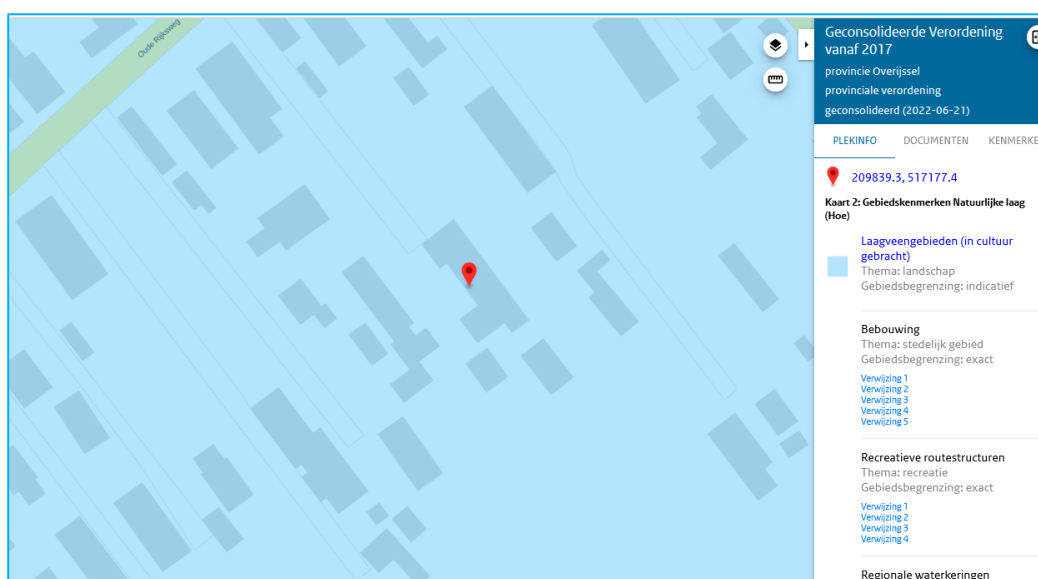
De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier ‘van nature’ op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo

zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.

De ruimtelijke kwaliteitsambities in de natuurlijke laag zijn:

- natuur als ruggengraat: de ontwikkeling van een robuust, aaneengesloten natuurlijk landschap
- een continu en beleefbaar watersysteem als dragende structuur van Overijssel

De kaartlaag 'Natuurlijke Laag' geeft aan dat ter plaatse sprake is van zogeheten 'laagveenontginningen (in cultuur gebracht).



Kenmerken

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. Samengesteld landschap van rietland op een pakket veenlagen (kraggen) en vaarten, afgewisseld met bos. Ontstaan door turfwinning, rietteelt en extensieve veehouderij. Elders verder in cultuur gebracht als veenweidegebied of polder.

Ontwikkeling

De laagveenmoerassen zijn deels ontwaterd, verveend en in cultuur gebracht als landbouwgrond. In de Weerribben wordt door uitgekiend beheer (fijnregelen van de waterstand, open houden van petgaten) een combinatie-milieu van rietteelt en laagveenmoeras in stand gehouden. Als men de natuur in het kraggenlandschap, z'n gang zou laten gaan, was het door verlanding snel gedaan met het open water.

Ambitie

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.

Sturing

Norm

- De laagveenrestanten krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de waterkwaliteit en de natuurkwaliteit.
- De overige delen van de laagveengebieden krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op behoud van het veenpakket en het waterpeil is hier niet lager dan voor graslandgebruik noodzakelijk is.

Richting

- Als ontwikkelingen plaats vinden in de laagveenrestanten, dan dragen deze bij aan verhoging van het waterpeil om bodemdaling en verdwijnen van het veenpakket tegen te gaan en, waar mogelijk, aan toename van natuurkwaliteit en het areaal levend laagveen.

Inspiratie

- In laagveenrestanten gebruik, inrichting en beheer onderling afstemmen op verdere ontwikkeling van de natuurlijke kwaliteiten van (delen van) dit unieke landschap.
- Elders: mogelijkheden voor natuurontwikkeling benutten.

In relatie tot de voorgenomen ontwikkeling

De extra woning wordt inpandig in het bestaande hoofdgebouw gerealiseerd, er is geen sprake van een verdergaande impact op de natuurlijke laag.

5.2.5.2

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als 'consumptielandschap' voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. Veel mensen hechten aan de rust, de ruimte, de mogelijkheden om te fietsen, wandelen, etcetera. En aan de kwaliteit: vooral de herkenbaarheid, de contrasten en de afwisseling van verschillende landschapstypen worden gewaardeerd. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit.

De kwaliteit van het agrarisch cultuurlandschap wordt in Overijssel bepaald door de variatie op twee schaalniveaus: provinciaal en regionaal. Binnen de regionale landschappen is er vaak op korte afstand sprake van verschillen.

Ruimtelijke kwaliteitsambities

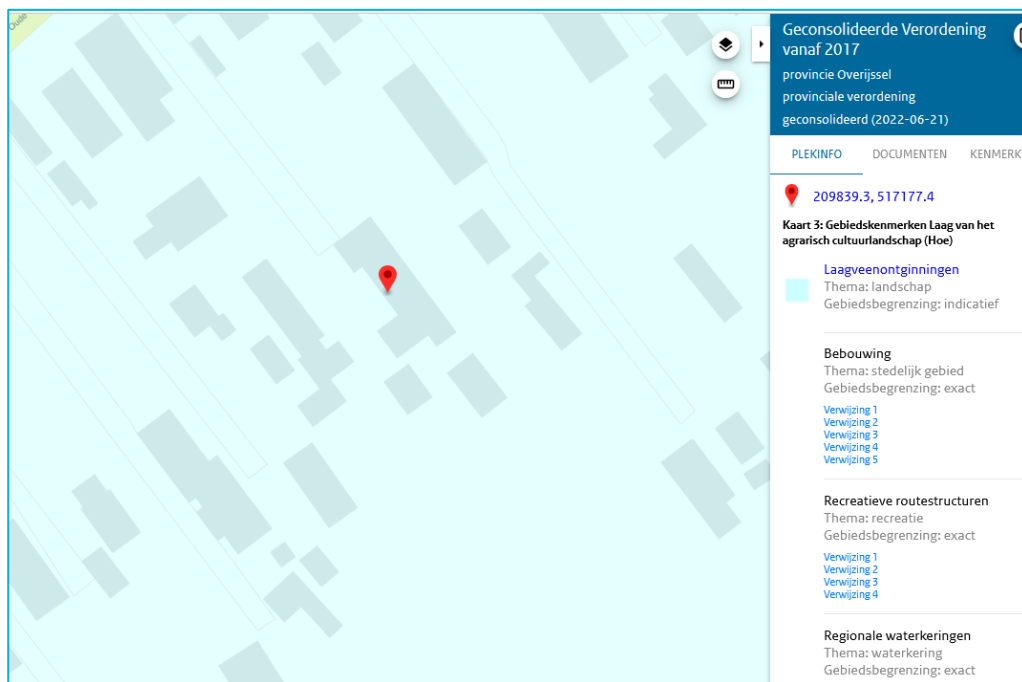
De ruimtelijke kwaliteitsambities in de laag van het agrarisch cultuurlandschap zijn:

- De ruimtelijke kwaliteitsambitie in de laag van het agrarisch cultuurlandschap is: Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen; het palet van agrarische cultuurlandschappen versterken en contrasten tussen de landschappen behouden en ontwikkelen

Het is de inzet alle ontwikkelingen bij te laten dragen aan de instandhouding en versterking van bestaande en toevoeging van nieuwe kwaliteiten in de laag van het

agrarisch cultuurlandschap. Ambitie is daarbij ook het versterken van de samenhang of het creëren van nieuwe samenhang tussen dorp, erf en landschap.

De kaartlaag 'Laag agrarisch-cultuur landschap' geeft aan dat ter plaatse sprake is van zogeheten 'Laagveenontginning'.



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. De grondgebonden landbouw is de drager van deze kwaliteiten, echter een nieuw perspectief op een gebiedsgerichte bedrijfsvoering - eventueel in combinatie met andere functies - is voor de toekomst van deze gebieden zeer wenselijk. Het karakteristieke bebouwingspatroon (voorkant aan de openbare weg; achterkant aan het landschap) vormt vertrekpunt bij herstructurering, verdichting en uitbreiding van de agrarische bebouwing en de woon-/werkmilieus.

In relatie tot de voorgenomen ontwikkeling

De extra woning wordt inpandig in het bestaande hoofdgebouw gerealiseerd, er is geen sprake van een verdergaande impact op de natuurlijke laag.

5.2.5.3

Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden.

De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan.

Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar daarbij wordt de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker.

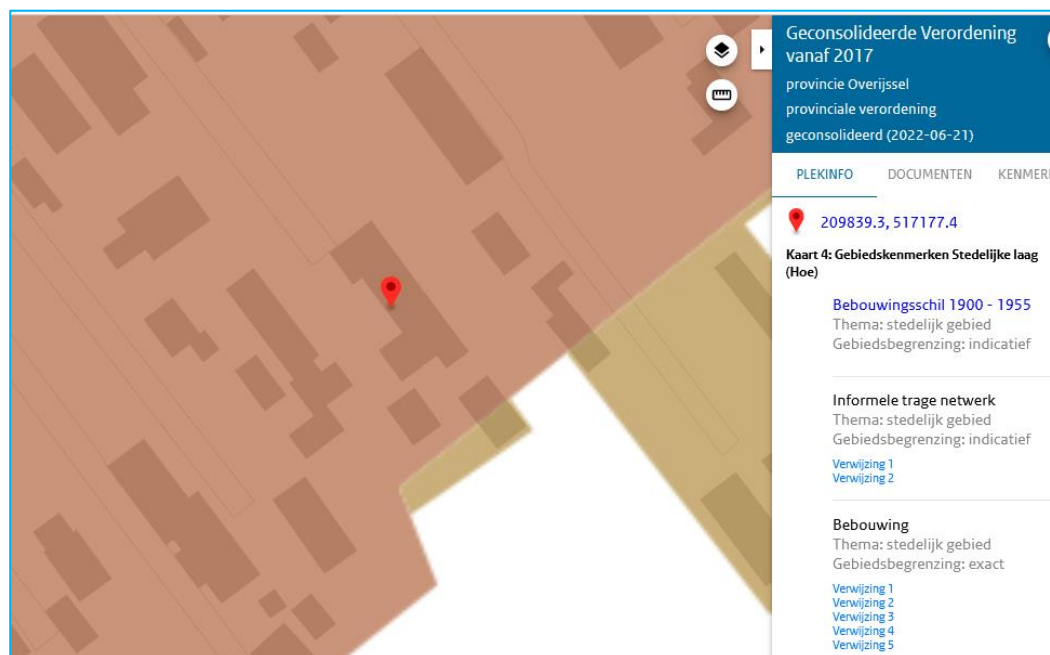
De ontstaansgeschiedenis is medebepalend voor de huidige identiteit en terug te vinden in de ruimtelijke opbouw van de kernen, maar ook in de economische en sociale dynamiek. Daarnaast hebben door de tijd heen veranderende ideeën over de ideale vormgeving van de stad invloed gehad op de ruimtelijke opbouw. Cultuurhistorisch of architectonisch waardevolle gebouwen en structuren zijn hierbij vaak bepalend voor de stedelijke identiteit en de belevingswaarde voor bewoners en bezoekers. Zo is in Overijssel een rijk palet ontstaan aan onderscheidende steden en dorpen. Elk met een eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteitsambities

De ruimtelijke kwaliteitsambities in de stedelijke laag zijn:

- Brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur
- Contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken door het infrastructuurnetwerk

Er is in het plangebied sprake van een gebiedskenmerk uit de stedelijke laag, te weten 'Bebouwingsschil 1900-1955'.



De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde woonwijken die direct aansluiten op historische centra. Kenmerkend is de verwantschap in architectuurstijlen en aandacht voor architectonische details en de verbijzondering van gebouwen op specifieke plekken als straathoeken.

De ambitie is gericht op individueel opdrachtgeverschap. Toevoeging van bebouwing draagt bij aan het behoud, versterking en vernieuwing van individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing.

In relatie tot de voorgenomen ontwikkeling

De extra woning wordt inpandig in het bestaande hoofdgebouw gerealiseerd, er is geen sprake van een verdergaande impact op de stedelijke laag.

5.2.5.4

Laag van de beleving

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.

De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector. Dit alles verandert het aanzien, de gewenste gebruiksmogelijkheden en betekenis van het buitengebied.

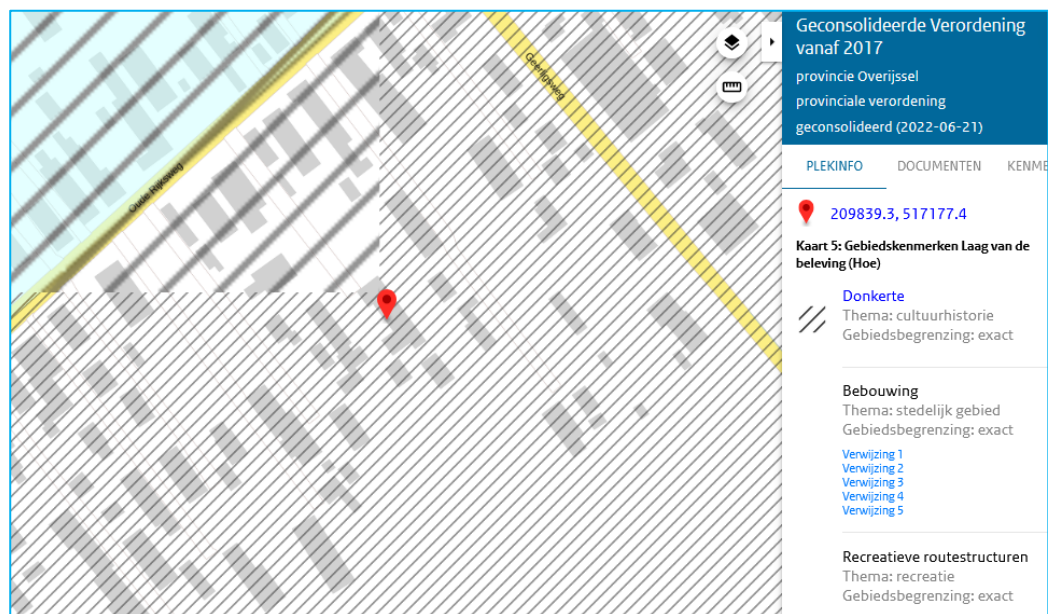
Aan het 'belevingslandschap' ontleent Overijssel zijn tijdsdiepte, maar ook zijn aantrekkingskracht. Steeds vaker worden de kwaliteiten uit het verleden ingezet in plannen door daar met nieuwe kwaliteiten, gebruiks- en verschijningsvormen op voort te bouwen. Belangrijk in deze laag is het oude en nieuwe 'erfgoed' van de provincie.

Ruimtelijke kwaliteitsambities

De ruimtelijke kwaliteitsambities in de laag van de beleving zijn:

- Zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- Sterke ruimtelijke identiteiten als merken van Overijssel

Op basis van de kaartlaag is hier sprake van zogeheten 'donkerte'.



Het contrast tussen lichte en donkere en drukke en stille gebieden is groot. Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

In relatie tot de voorgenomen ontwikkeling

Als gevolg van het bouwplan wordt de beleving van donkerte niet nadelig beïnvloed. Het gaat om de bouw van een in pandige woning in het bestaande hoofdgebouw. Het toevoegen van deze woning zal geen onevenredige negatieve impact hebben voor het gebiedskenmerk 'donkerte'.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskeuzes en uitgangspunten van de provincie Overijssel.

5.3 Gemeentelijk beleid

5.3.1 Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan van Agrarisch met waarden naar Wonen - 1

De geldende bestemming Agrarisch met waarden kent de hierna weergegeven wijzigingsbevoegdheid om te wijzigen naar de bestemming Wonen – 1. Er zal per criterium worden aangegeven of er voldaan kan worden aan genoemd criterium.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen:

- a. de bestemming wijzigen ten behoeve van Wonen - 1, met dien verstande dat:
 1. het bouwvlak dient te worden verkleind, waarbij het bouwvlak in ieder geval ter plekke van de bestaande bedrijfswoning wordt gesitueerd, indien aanwezig. *Het voorheen aanwezige agrarische bouwvlak is zeer aanzienlijk verkleind zodat ook op de gronden waar voorheen een agrarisch bouwvlak was gelegen geen nieuwe agrarische bedrijfsbebouwing meer kan worden gebouwd.*
 2. toepassing kan worden gegeven aan het gestelde in de bestemming Wonen - 1 in artikel 22.6, sub b ten aanzien van splitsing. *Hier kan toepassing aan worden gegeven omdat ook aan die criteria wordt voldaan;*
 3. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de regels van Artikel 22 van overeenkomstige toepassing zijn. *De regels van artikel 22 (Wonen – 1) zijn uitgangspunt en integraal overgenomen uit de meest recente regeling voor Wonen – 1 vanuit het Veegplan.*
 4. de agrarische bedrijfsactiviteiten, behoudens die met een nog hobbymatig karakter, aantoonbaar zijn beëindigd. *De agrarische activiteiten zijn volledig beëindigd.*
 5. er geen afbreuk mag worden gedaan aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van naast- en nabijgelegen (agrarische) bedrijven, of aan een goed woon- en leefklimaat van naast- en nabijgelegen woningen. *Vanuit het hoofdstuk over de verschillende milieuaspecten is in voldoende mate aangetoond, beargumenteerd en onderzocht dat aan dit criterium wordt voldaan.*
 6. er aan de hand van de nota Belvédère 'Staphorst een eigen wereld' een inrichtingsplan van het gehele nieuwe erf dient te worden opgesteld met een voorstel tot landschappelijke inpassing van de functies en bebouwing, c.q. de inrichting van erf en tuin, ter behoud of versterking van het cultuurhistorische karakter van De Streek, waarbij sprake dient te zijn van kwaliteitsverbetering op het erf. *Er is een erfinrichtingsplan opgesteld die voldoet aan de gestelde gemeente criteria.*
 7. burgemeester en wethouders uitsluitend overgaan tot wijziging van het bestemmingsplan als de uitvoering van het inrichtingsplan is gegarandeerd. *Deze uitvoering ervan is geborgd door de in het wijzigingsplan opgenomen voorwaardelijke verplichting.*

Resumerend kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 4.7 onder a om de bestemming Agrarisch met waarden te wijzigen naar de bestemming Wonen – 1.

5.3.2

Wijzigingsbevoegdheid meerdere wooneenheden in bestaande hoofdgebouw

Zoals verwoord is er het plan om het bestaande hoofdgebouw op te splitsen tot meerdere wooneenheden, in dit geval 2 wooneenheden in het hoofdgebouw. Er zal per criterium hierna worden aangegeven of er voldaan kan worden aan genoemd criterium.

In artikel 22.6 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die stelt dat burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen in de zin dat meerdere woningen in een bestaand hoofdgebouw worden gerealiseerd (woningsplitsing) mits:

1. de inhoud van iedere woning niet minder dan 250 m³ bedraagt. *De boerderij zal na verbouwing ca 1400 m³ groot zijn. De boerderij wordt in 2 ongelijke delen gesplitst van resp. 600 en 800 m³.*
2. geen nieuwe inritten worden gerealiseerd. *De bestaande inrit/steeg blijft gehandhaafd.*
3. voor het berekenen van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen de gesplitste woning als één hoofdgebouw wordt aangemerkt. *Voor de berekening van de oppervlakte van bijgebouwen wordt de gesplitste boerderij als 1 woning gezien. Bij ca. 1400 m³ inhoud is dat 150 m², tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt; wat in dit geval niet van toepassing is. De aan de boerderij aangebouwde bijgebouwen worden deels verwijderd (zie ook punt 6).*
4. de geluidsbelasting op de nieuwe woning(en) niet meer bedraagt dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. *Vanuit akoestisch onderzoek is duidelijk geworden dat het aspect geluid voldoet.*
5. er rekening wordt gehouden met de Verordening geurhinder en veehouderij.
6. er een reductie plaatsvindt van eventueel op het perceel voorkomende landschapsontsierende bebouwing. *De aanbouw aan de zuidzijde kan worden aangemerkt als landschap ontsierende bebouwing. De aanbouw is relatief vlak en met asbestgolfplaten dakbedekking. De aanbouw wordt gesloopt zodat de boerderij zijn oorspronkelijke vorm weer terug krijgt.*
7. er in en om de nieuwe woning(en) een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd is. *De woning zal zo worden ontworpen dat er een goed woon en leefklimaat gewaarborgd is.*
8. een verzoek om wijziging gepaard gaat met:
 - a. een erfinrichtingsplan welke voldoet aan de uitgangspunten van de nota Belvédère 'Staphorst, een eigen wereld' van 31 mei 2005;
 - b. een voorstel tot deling van het perceel en de bijbehorende vrijstaande bijgebouwen en overkappingen.*Het erfindelingsplan is als bijlage toegevoegd, gebaseerd op nota Belvedere en hierop aangegeven de deling van het perceel en bijgebouwen.*
9. de bestaande karakteristiek behouden dient te blijven. *De bestaande karakteristiek blijft behouden, de oorspronkelijke versterkt door de sloop van de aanbouw. De nok en goothoogtes blijven gehandhaafd.*
10. geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. *Er is geen sprake van schade aan aangrenzende bedrijven. Zie daartoe ook hoofdstuk 6.*
11. de uitvoering van het erfinrichtingsplan is gegarandeerd. *Deze uitvoering ervan is geborgd door de in het wijzigingsplan opgenomen voorwaardelijke verplichting.*

Resumerend kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 22.6 om in het bestaande hoofdgebouw meerdere (in dit geval 2) wooneenheden toe te staan. Deze gewenste wijziging wordt gelijk in het opgestelde wijzigingsplan meegenomen.

5.3.3

Afwijkingsmogelijkheid voor het bouwen van bijgebouwen voor de gevelijn van het hoofdgebouw

In voorliggend plan is ook het plan aanwezig om het bijgebouw van de voorste woning voor de voorgevel te bouwen. Om dit te kunnen bewerkstelligen kennen de regels van de bestemming Wonen – 1 daartoe een afwijkingsmogelijkheid die als volgt luidt:

Van het gestelde in de bouwregels dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten minste 1 m achter de voorgevel rooilijn van het hoofdgebouw worden gebouwd, dan wel ten minste de bestaande afstand indien deze minder bedraagt kan dan worden afgeweken door middel van het bepaalde in artikel 22.3 lid d, waarbij het volgende geldt:

- a. ten behoeve van een andere situering van een aan-, uitbouw, bijgebouw of overkapping, mits de situering daarvan beter aansluit bij de omliggende bebouwing, met dien verstande dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen uitsluitend op een kleinere afstand tot of voor de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd, indien:
 1. de voorgevel van de woning niet direct aan een openbare weg is gelegen. *In dit geval bevindt de woning Oude Rijksweg 87 te Staphorst zich niet direct aan de openbare weg.*
 2. voor het bouwen op 1 m achter de voorgevel van de woning redelijkerwijs onvoldoende ruimte aanwezig is. *Het desbetreffende kavel is vrij smal, er is geen ruimte om een schuur te realiseren naast de woning. In de woning, een inpandige berging, is bij de voorste woning met een inhoud van ca. 600 m³, geen ruimte.*
 3. voor het bouwen een noodzaak aanwezig is. *Aangezien er in de woning niet veel ruimte is, is het wenselijk dat er een vrijstaand bijgebouw geplaatst kan worden t.b.v. het stallen van fietsen, auto's, tuingereedschap ed.*

Er wordt voldaan aan de genoemde afwijkingsmogelijkheid. Deze afwijking is dan ook gelijk meegenomen in dit plan op de aanwezige erfinrichtingsplan.

5.3.4 **Staphorst een eigen wereld**

5.3.4.1 *Algemeen*

Het landschap van Staphorst is een begrip. Het is een voor Nederland uniek landschap, rijk aan specifieke, gebiedsgebonden cultuurhistorische waarden. Het is een karakteristiek landschap, met een sterk onderscheidende ruimtelijke identiteit. Derhalve is het landschap van Staphorst aangewezen als Belvédère-gebied. In de Nota Belvédère is het rijksbeleid neergelegd over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. Centrale doelstelling van de nota is dat de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend wordt voor de inrichting van de ruimte in ons land. In het kader van de Nota Belvédère zijn de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden en steden in Nederland op kaart gezet. Staphorst is één van deze gebieden. Om de ruimtelijke karakteristiek van Staphorst te kunnen duiden is in "Staphorst een eigen wereld" uitgegaan van verschillende schaalniveaus: het schaalniveau van het landschap (direct grenzend aan het lint), het schaalniveau van de Streek en het schaalniveau van de afzonderlijke boerderijen met hun bijhorende tuin- en erfinrichting. De samenhang van deze schaalniveaus bepaalt het karakteristieke beeld van Staphorst.

5.3.4.2

De 3 schaalniveaus

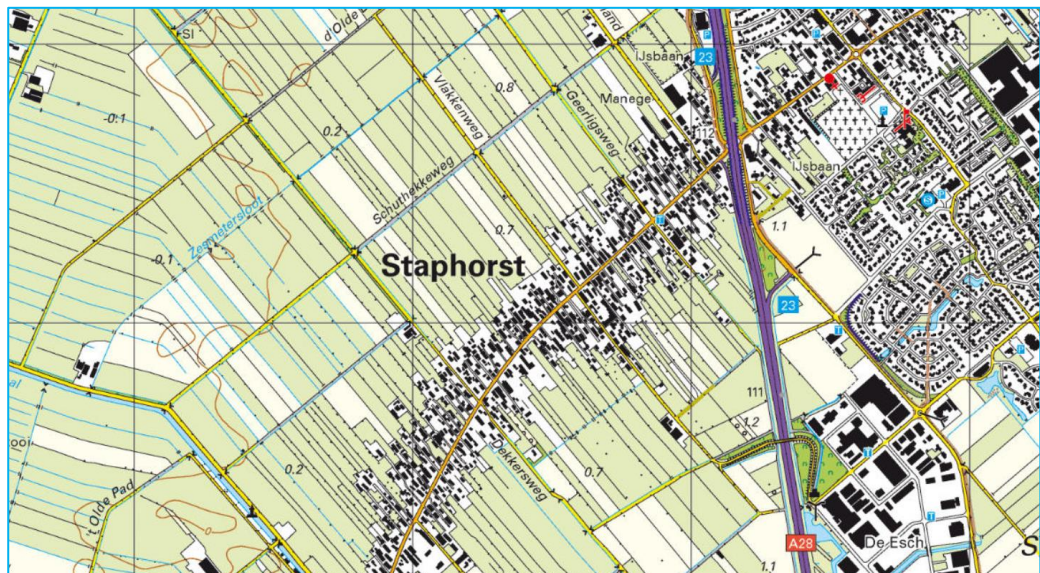
Het landschap

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

De Streek

De Streek is het twaalf kilometer lange lint tussen Lichtmis en Halfweg. Het lint heeft een min of recht verloop ter plaatse van Staphorst. Het Rouvener tracé (tussen Dekkersweg en Lichtmis) kent een meer slingerend verloop. Er is sprake van een grote ruimtelijke continuïteit langs het lint. De Streek kent grotendeels een dichte bebouwingsstructuur van monumentale boerderijen die een sterke architectonische verwantschap hebben.

Opvallend is de verdraaiing van de perceelsrichting ten opzichte van de weg: in Staphorst staat deze vrijwel haaks op de weg terwijl verder naar het zuiden, in Rouveen, de verkavelingsrichting onder een scherpe hoek staat met de weg. Ook de boerderijen staan hier niet haaks op de weg maar volgen de richting van de percelen. Het karakteristieke patroon van achter elkaar geplaatste boerderijen, waarbij de richting ten opzichte van de weg vaak een hoek vertoont, is het beeldmerk van Staphorst. Het is het resultaat van een langdurig proces van vererving, opsplitsing en nieuwbouw van boerderijen. Deze bijzondere bebouwingsstructuur moet gewaarborgd blijven. Onderstaand is deze bijzondere structuur zichtbaar ter plaatse van het plangebied en omgeving



De boerderij & erf

70% van de boerderijen in de Streek is aangeduid als monument. In totaal staan er 294 rijksmonumenten en 313 gemeentemonumenten in het lint. De typisch Staphorster boerderij is een langgerekt bouwwerk waarbij woonhuis, deel, stal en hooiopslag in elkaars verlengde liggen. De boerderijen dateren uit de 19e en 20e eeuw. Naast de (vaak monumentale) boerderijen zijn ook de bijgebouwen beeldbepalend voor het Staphorster lint. Van oudsher gaat het hierbij om eenvoudige, vaak houten bouwwerken.

Het groene karakter van het lint wordt voor een belangrijk deel gedragen door de erfbeplantingen. De maat en de vorm van de erven variëren langs het lint. Waar boerderijen op relatief grote afstand van de weg staan is sprake van een groene en besloten wereld met grote, soms monumentale bomen.

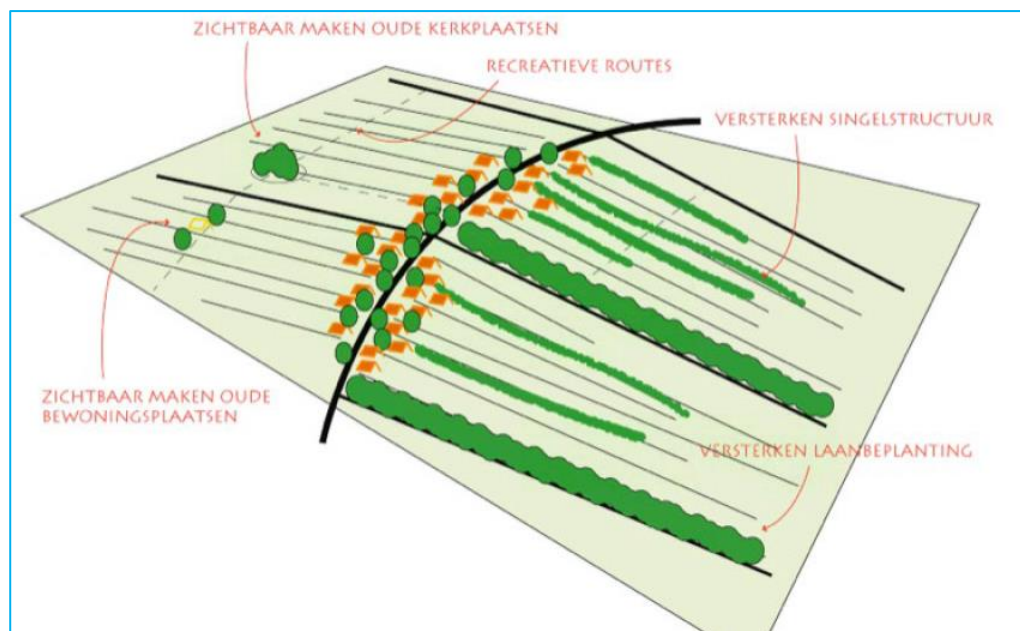
5.3.4.3

Perspectief

Het landschap

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

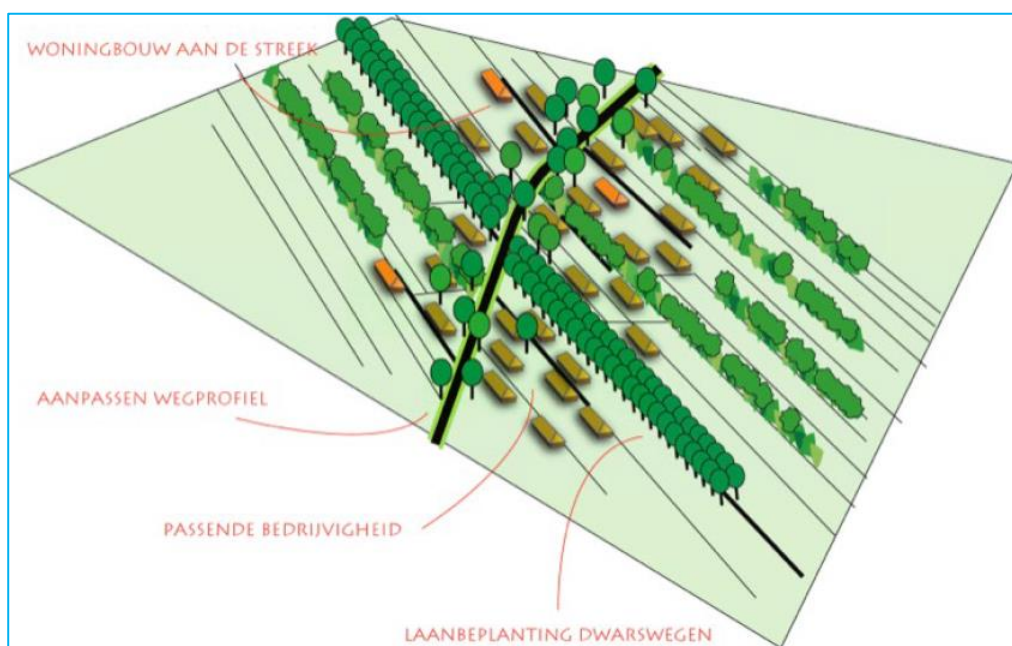
- het versterken en verbeteren van de karakteristieke beplantingsstructuur;
- het versterken van de recreatieve betekenis;
- het leesbaar maken en houden van de geschiedenis van het landschap.



Figuur : Perspectief voor het landschap (Bron: Gemeente Staphorst)

De Streek

De bijzondere bebouwingsstructuur in 'De Streek' moet gewaarborgd blijven. Dit betekent echter niet dat er geen ruimte voor nieuwe ontwikkelingen zou zijn. 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.



Figuur : Perspectief voor de Streek (Bron: Gemeente Staphorst)

De boerderij & erf

Ten aanzien van de boerderijen spelen de volgende aspecten:

- het verdwijnen van de agrarische functie uit het lint en daarmee het verdwijnen van de belangrijkste functie van de boerderijen en bijgebouwen;
- de inrichting van de tuinen en erven rond de boerderijen.

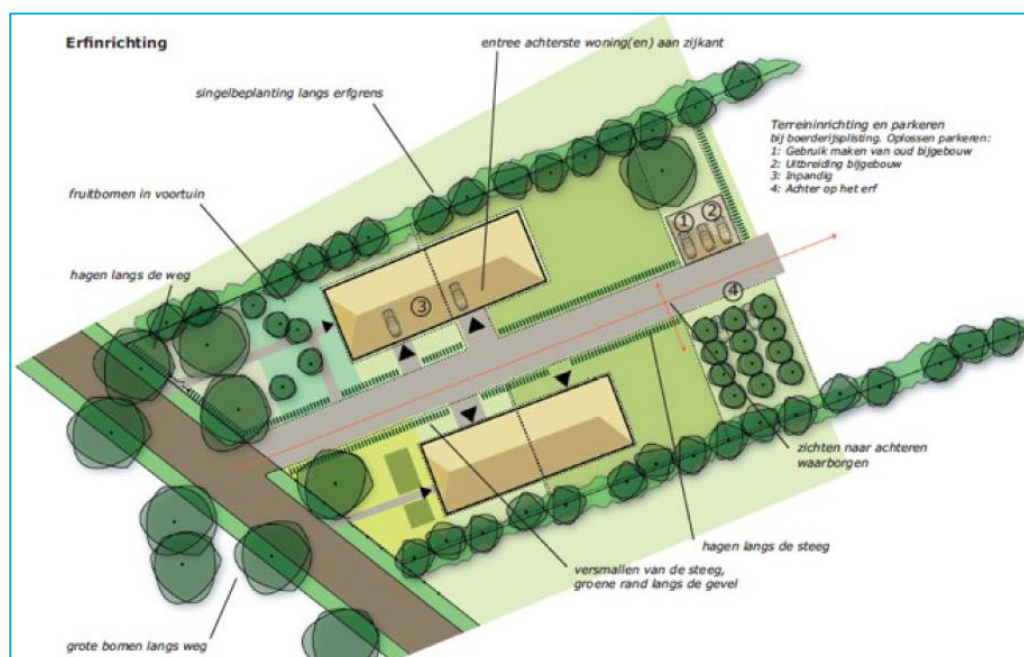
De boerderijen zijn over het algemeen goed beschermd. Voor bijgebouwen geldt dat ze qua omvang en materialisering ondergeschikt zijn aan de boerderij: de hoofdmassa op het erf. Niet alleen de boerderijen zelf maar ook de manier waarop de tuinen en erven zijn ingericht draagt bij aan het karakteristieke beeld van Staphorst.



Figuur : Perspectief voor de boerderij en het erf (Bron: Gemeente Staphorst)

5.3.4.4 Landschap + lint + boerderij & erf

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 de hierna weergegeven figuur wordt weergegeven op welke wijze de erfinrichting, in relatie tot de 'versteende' structuur in de Streek dient plaats te vinden.



Figuur : Erfinrichting in de Streek (Bron: Gemeente Staphorst)

5.3.4.5 Toetsing van het initiatief aan "Staphorst een eigen wereld"

Het erf zal op een verantwoorde wijze worden vormgegeven waarbij terdege rekening is gehouden met de historische context van het bebouwingslint en de overgang van het erf naar het landschap. Bij de uitwerking de planontwikkeling is rekening gehouden met het waardevolle karakter van de Streek. Zowel qua positionering van de bebouwing als het stedenbouwkundige ontwerp (materialisering, kleurstelling en dergelijke) wordt voldaan aan het beleidsdocument "Staphorst een eigen wereld". De ontwikkeling sluit aan bij de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in het beleidsdocument "Staphorst een eigen wereld".

5.3.5 Omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar'.

De Omgevingsvisie heeft onder de huidige Wet ruimtelijke ordening (Wro) de status van een structuurvisie (artikel 2.1 Wro), maar is geheel opgesteld vanuit het gedachtegoed onder de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting op 1 januari 2021 wordt

vastgesteld. De Omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar' beoogt een uitnodiging te zijn tot het indienen van initiatieven.

De gemeente Staphorst heeft er voor gekozen om de toekomstige inrichting van het grondgebied vooral te laten afhangen van de ontwikkelingen op sociaal maatschappelijke gebied. De gemeente zoekt daarbij naar oplossingen voor vragen die er nu liggen en naar verwachting op de gemeente af zullen komen. In de Omgevingsvisie is aangegeven wat de huidige identiteit van Staphorst is, maar vooral ook om de gewenste identiteit van Staphorst te beschrijven. Het gaat er hierbij niet alleen om dat hier het nabuurschap sterk levend is, maar ook dat de instelling van de gemiddelde Staphorster er één is van no-nonsense; 'hier komt het voor elkaar!'. De leidraad 'Staphorst voor elkaar!' is vertaald in drie thema's.

- Innovatieve plattelandseconomie
- Gezonde en dynamische samenleving
- Verantwoord vernieuwen

Over het 'wonen en leven' in de gemeente is het volgende verwoord in de omgevingsvisie.

Een fantastisch woon- en leefklimaat

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

Onder verantwoord vernieuwen heeft de gemeente gezegd dat zij een geweldig woonmilieu en een fijne leefomgeving aan haar inwoners wil bieden. Daarbij zijn al verschillende doelgroepen en mogelijkheden benoemd.

Demografische ontwikkelingen

De gemeente is zich bewust van de (demografische) ontwikkelingen die op haar afkomen. 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. Dit komt doordat de gemeente over een jonge bevolking beschikt en er sprake is van huishoudensverdunding (meer 1 tot 2 persoonshuishoudens).

Om die reden zal er ook in 2030 nog steeds een groei van de bevolking zijn. Daarmee is de gemeente Staphorst uniek in Nederland. Tegelijkertijd zal de komende jaren - ook, of zelfs, in Staphorst - de vergrijzing toenemen.

Hoeveel gaan we bouwen

In de kern Staphorst (tot aan de Kleine Hoogteweg) is ruimte om tot 2030 430 woningen te bouwen, waarmee voldaan wordt aan de behoefte. In Rouveen is een vraag naar 185 woningen. De gemeente bouwt de verschillende typologieën, al naar gelang de behoefte. In IJhorst worden iets meer woningen dan waar strikt genomen vraag naar is (22 woningen) gebouwd. Hierdoor wordt de leefbaarheid van het dorp versterkt, en kunnen voorzieningen behouden blijven.

In voorliggend bestemmingsplan gaat het om het toevoegen van één nieuwe (inbandige) woning. De bouw van deze woning past binnen de genoemde aantallen die nog gebouwd mogen worden tot aan 2030.

5.3.6 Woonvisie 2020 - 2024

De Woonvisie 2020 – 2024 is op 26 mei 2020 vastgesteld. De geactualiseerde woonvisie biedt inzicht in de woonopgaven voor de komende vier jaar en fungeert als richtinggevend kader voor de gemeente Staphorst. De woonvisie vormt een basis voor afstemming met provincie en regio en voor het maken van afspraken met de wooncorporatie. De woonvisie is een richtinggevend kader. Daarbij zijn bewust andere partijen betrokken. Dit geeft een stevige basis om samen aan de slag te gaan en biedt kansen Staphorst leefbaar en vitaal houden. Op een aantal onderdelen heeft de gemeente een sturende rol en geeft de gemeente het kader aan. De gemeente Staphorst maakt prestatieafspraken met VechtHorst en, waar nodig en mogelijk, ook afspraken met andere relevante partijen. Daarnaast is de gemeente samenwerkingspartner en facilitator van initiatieven uit de lokale gemeenschap. In de woonvisie wordt per thema aangegeven wat de gemeente samen met de betrokken partijen wil gaan doen. In het uitvoeringsprogramma van de woonvisie is dit concreet uitgewerkt. Zo ontstaat er daadkracht op de woningmarkt.

In de gemeente Staphorst zijn meer woningen nodig. Daarom gaat de gemeente 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 (Bron: Primos 2019). Als de woningproductie stagneert zullen woningzoekenden in Staphorst zich in een andere gemeente vestigen en zal Staphorst minder snel groeien. Met name het wegtrekken van jongeren en jonge gezinnen wordt gezien als ongewenst voor de toekomstige vitaliteit.

De bouw van de (inbandige) woning past binnen de Woonvisie 2020 – 2024.

5.3.7 Externe veiligheidsvisie gemeente Staphorst

De gemeente heeft het eigen externe veiligheidsbeleid uitgewerkt in de Externe Veiligheidsvisie gemeente Staphorst. Aanleiding hiervoor is dat op landelijk niveau is afgesproken dat elke gemeente zijn eigen externe veiligheidsbeleid dient te voeren. Conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De milieukwaliteitseisen zijn wettelijke normen die zijn gericht op bestuursorganen en moeten leiden tot een bepaalde veiligheidssituatie in een bepaald gebied. De wettelijke eisen zijn te onderscheiden in grenswaarden en richtwaarden. Uit het begrip milieukwaliteitseis vloeit voort dat de eisen moeten worden vertaald in bronmaatregelen, effectgerichte maatregelen of een combinatie van beide. Om aan vorenstaande een adequate invulling te geven, dient de Externe Veiligheidsvisie van de gemeente Staphorst als hulpmiddel. In het beleid is dan ook vastgelegd hoe in ruimtelijke plannen en bij het verlenen van vergunningen dient te worden omgegaan met externe veiligheid. In paragraaf 6.9 is nader ingegaan op het aspect externe veiligheid in verband met de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

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

6 Hoofdstuk 6 Toets aan omgevingsaspecten

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

6.1 Brandveiligheid

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

6.2 Milieu-effectrapportage

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure (wijzigingsplanprocedure), of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Echter, op 1 april 2011 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. Het algemene uitgangspunt bij een dergelijke beoordeling

is dat er geen MER hoeft worden opgesteld, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden. Deze bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

In de volgende tabel is opgesomd of er sprake is van significante nadelige invloed op het milieu.

Archeologie	De woning wordt gerealiseerd binnen het bestaande hoofdgebouw, er is geen onderzoek nodig.
Bodem	Er is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd bij het splitsen van de boerderij naar 2 wooneenheden. Toen is de gehele boerderij reeds onderzocht. Op basis van die onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein en de afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande woningbouw (in pandig).
Externe veiligheid	Er is geen beperking vanuit het aspect externe veiligheid.
Ecologie	Het plan is uitvoerbaar vanuit ecologie bezien.
Geluid	Er zal een ontheffing hogere grenswaarde worden afgegeven.
Milieuhinder	De afstand van de te bouwen woning tot aan een nabijgelegen agrarische bedrijven is groter dan de normafstand van 30 meter en voldoet daarmee. Er is geen milieuhinder te verwachten.
Geur	De nieuwe woning bevindt zich buiten de geurzones van agrarische bedrijven.
Luchtkwaliteit	Het project is aan te merken als Nibm, hetgeen betekent dat er geen nadelige invloed is op de luchtkwaliteit.
Water	Het project is vanuit het aspect water uitvoerbaar.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 6 – Omgevingsfactoren – is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief.

Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

6.3

Duurzaamheid

Het geheel aan bebouwing zal worden geïsoleerd en installatietechnisch naar een hoger plan worden gebracht om zodoende de woning zo energieneutraal mogelijk te maken. Specifiek kan worden aangegeven dat hier sprake is van een gemeentelijk monument. De gehele woning zal worden na-geïsoleerd en worden voorzien van een

duurzame installatie. Er wordt ten opzichte van de bestaande situatie een grote stap gezet qua duurzaamheid.

6.4 Bodem

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

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

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

Door onderzoeksbureau Terra Agribusiness is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport ervan is als bijlage bij het wijzigingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Op basis van onderhavig onderzoek wordt voor dit onderdeel een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De onderzoek locatie wordt vanuit milieu hygiënisch oogpunt voor dit onderdeel geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

Het verkennend bodemonderzoek is door de Omgevingsdienst beoordeeld en akkoord bevonden.

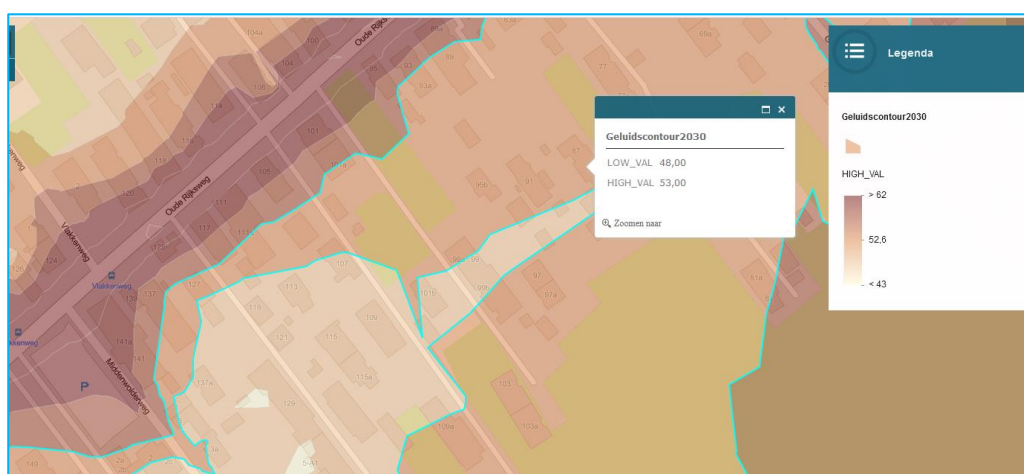
6.5 Geluid

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

Wegverkeerslawaaï

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

Op onderstaande kaart is weergave gedaan van de gemeentelijke geluidkaart ter hoogte van het plangebied. Vanaf de Oude Rijksweg is er een geluidsbelasting op de gevel van ca. 48 a 53dB. Hiervoor zal een hogere grenswaarde procedure moeten worden gevolgd.



Door onderzoeksbureau Ingenieursbureau Spreen is vervolgens een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij het wijzigingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

De geluidsbelasting ten gevolge van de Oude Rijksweg bedraagt op de nieuwe woning ten hoogste $L_{den} = 35$ dB. Deze geluidsbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde $L_{den} = 48$ dB (incl. aftrek art. 110g Wgh).

De geluidsbelasting ten gevolge van de A28 bedraagt op nieuwe woning ten hoogste $L_{den} = 50$ dB.

Deze waarde ligt hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar niet hoger dan de grenswaarde van 53 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden zijn in dit onderzoek bron- en overdrachtsmaatregelen overwogen, maar zijn redelijkerwijs als niet doelmatig aan te merken.

Als bron- en overdrachtsmaatregelen als niet doelmatig worden aanmerkt, dient het college van B&W van de gemeente Staphorst te worden verzocht voor de nieuw te realiseren woning een hogere waarde vast te stellen. De vast te stellen hogere waarde bedraagt: $L_{den} = 50$ dB (incl. aftrek art. 110g Wgh) ten gevolge van de A28.

Als een hogere geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï als toelaatbaar wordt aangemerkt, dient aandacht te worden besteed aan de geluidwering van de gevels. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de in dit onderzoek berekende gecumuleerde geluidsbelasting wegverkeerslawaaï exclusief aftrek art. 110g Wgh.

Industrielawaai

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

Railverkeer/luchtvaart

Het geluid van zowel railverkeer als luchtvaart spelen geen rol.

6.6 Luchtkwaliteit

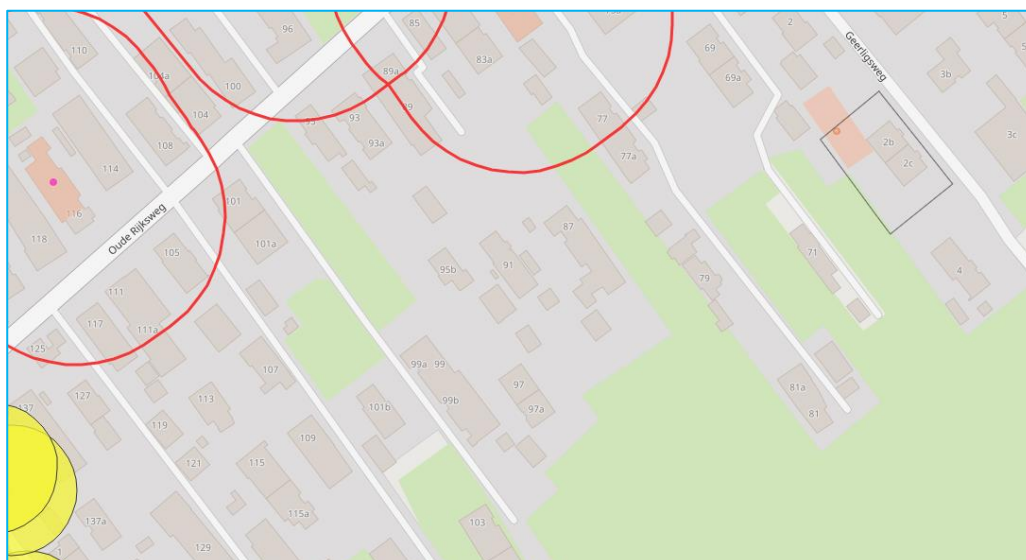
Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft met de voorziene bouw van 1 inpandige woning ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

6.7 Geur

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. De gemeentelijke geurafstanden (artikel 4 en 5) wijken af van de Wet geurhinder. Onderstaand een weergave van de 'geurkaart' van de gemeente Staphorst waarop de geurcontouren zijn weergegeven van de agrarische bedrijven die zich in de buurt van het plangebied bevinden. De te bouwen inpandige woning is gelegen buiten eventuele geurcontouren, zodat het aspect geurhinder niet aanwezig is.



6.8 Bedrijven en Milieuzonering

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

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Deze publicatie bevat onder meer lijsten met richtafstanden van diverse milieuhinderlijke activiteiten en stappenplannen voor concrete situaties. De richtafstanden uit bijlage 1 voor de VNG publicatie gaan uit van een 'rustige woonwijk'. Indien er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' dan kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap. Hierna volgen in tabelvorm de normafstanden.

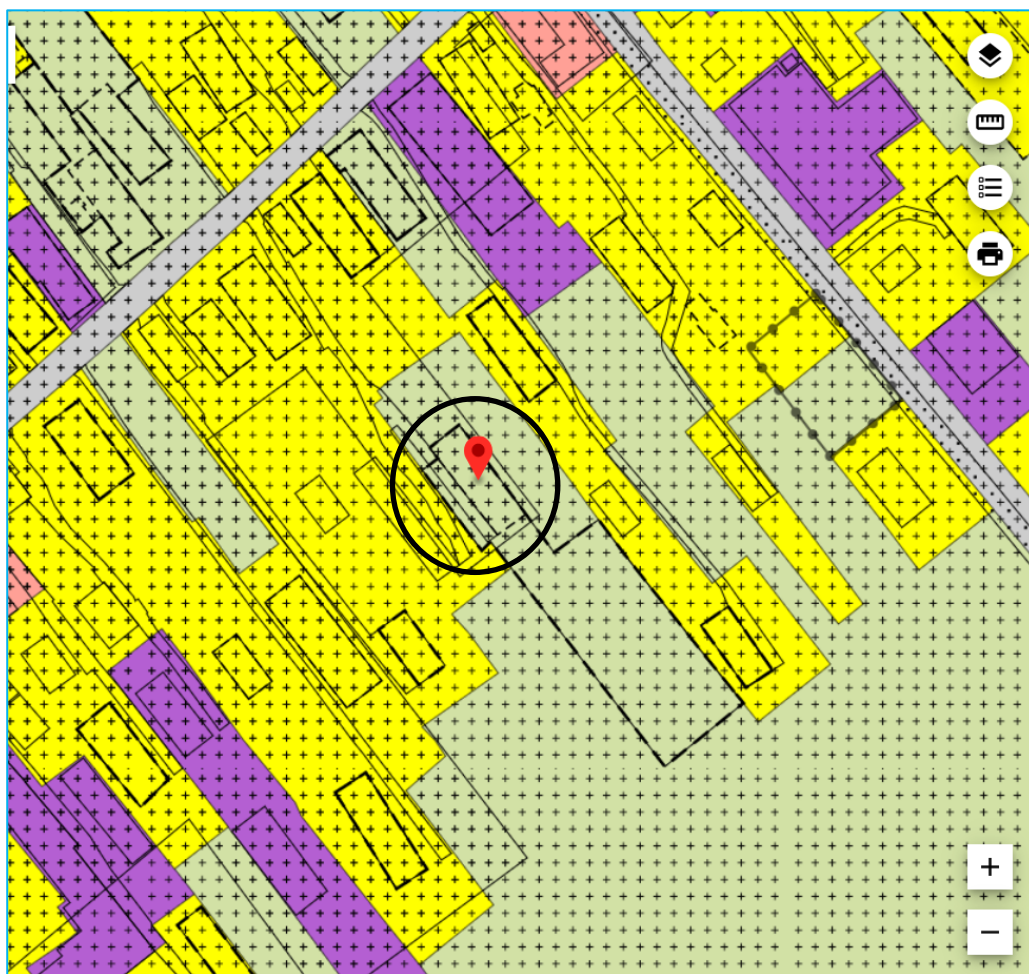
Milieucategorie	Normafstand tot rustige woonomgeving	Normafstand tot gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1000 meter	700 meter
6.1	1500 meter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

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

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

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

Om te bepalen of sprake is van een omgevingstype ‘rustige woonwijk’ of ‘gemengd gebied’ is onderstaand weergave gedaan van de verbeelding van het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied en directe omgeving.



Op circa 42 meter afstand richting het noordoosten is sprake van een bedrijfsbestemming en op een afstand van circa 66 meter is er sprake van een agrarisch bouwvlak. Op circa 110 en 130 meter afstand bevinden zich nog twee bedrijfsbestemmingen.

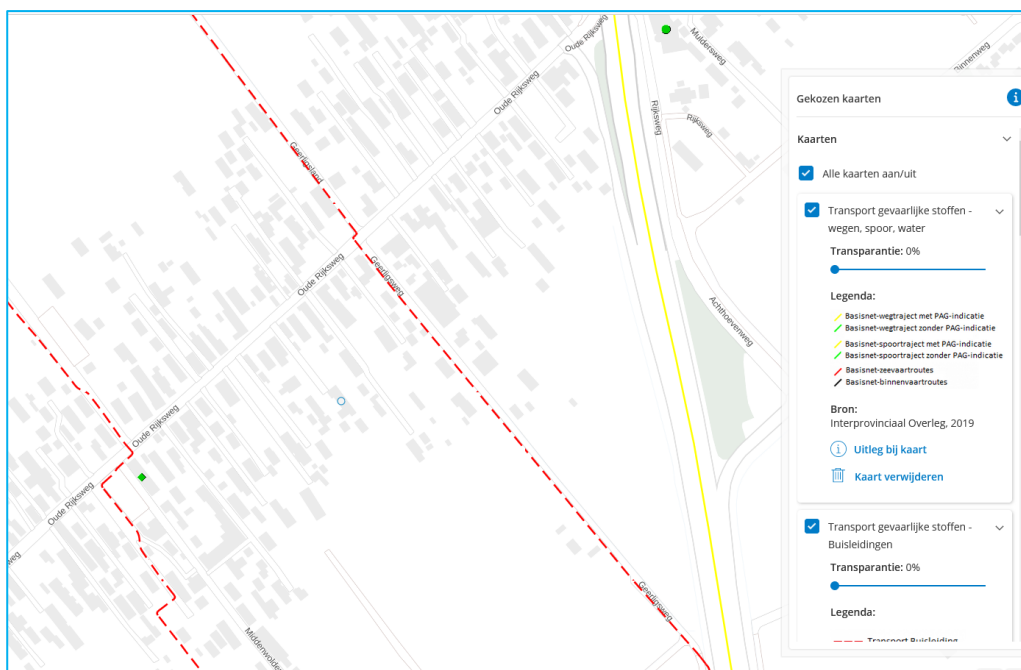
De afstand van de woning tot aan nabijgelegen agrarische bedrijven is groter dan de normafstand van 30 meter en voldoet daarmee. Er is geen milieuhinder te verwachten. Daarnaast is het zo dat er ook andere woonbestemmingen aanwezig zijn rondom de agrarische bestemming en bedrijfsbestemmingen die nog dichterbij deze agrarische bedrijven liggen en daarmee eerder van belemmerende invloed zijn dan de extra inpandige woning aan de Oude Rijksweg 87.

6.9

Externe veiligheid

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

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



6.9.1.1

Bevi-inrichtingen binnen en buiten het plangebied

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

6.9.1.2 Buisleidingen

Op een afstand van 120 meter en 250 meter afstand bevinden zich hogedrukleidingen. De meest nabijgelegen buisleiding heeft een diameter van 6 inch bij een maximale werkdruk van 40 bar. De andere, op grotere afstand gelegen, buisleiding heeft een diameter van 13 inch en een maximale werkdruk van 50 bar.

Van belang is om na te gaan waar de grens van het invloedsgebied (de 1% letaliteitcontour) ligt. Indien het plan geheel of gedeeltelijk binnen de 1% letaliteitscontour ligt, moet het groepsrisico worden berekend.

In de hierna opgenomen tabel is het invloedsgebied weergegeven. Voor het plangebied geldt dat deze voor beide buisleidingen buiten het invloedsgebied is gelegen. De leidingen vormen geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

diameter (inch)	diameter (nominaal)	inventarisatieafstand (KA) (m)		
		40 bar	66,2 bar	80 bar
4	DN100	45	60	65
6	DN150	70	90	95
8	DN200	95	120	130
10	DN250	120	150	160
12	DN300	140	170	180
14	DN350	150	190	200
16	DN500	170	210	230
18	DN450	200	240	260
20	DN500	220	270	290
24	DN600	260	310	330
30	DN750	310	380	400
36	DN900	360	430	470
42	DN1050	400	490	520
48	DN1200	440	540	580

6.9.1.3 Route gevaarlijke stoffen

Op een afstand van circa 350 meter in oostelijke richting bevindt zich de A28. Dit betreft een Rijksweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De zogeheten risico-contour PR10-6 bevindt zich op de weg zelf. De weg heeft een zogeheten inventarisatieafstand van 105 meter. Het plangebied met een nieuw (beperkt) kwetsbaar object (nieuwe inpandige woning) ligt op een zodanig ruime afstand van de A28 dat nader onderzoek naar externe veiligheid niet nodig is.

6.9.1.4 Hoogspanningsleidingen

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

6.9.2 Conclusie

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid aanwezig.

6.10 Water

6.10.1 *Vigerend beleid*

6.10.1.1 *Europees beleid*

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

6.10.1.2 *Rijksbeleid*

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

6.10.1.3 *Provinciaal beleid*

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

6.10.1.4 *Waterschap Drents Overijsselse Delta*

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

Het beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Water Raakt!, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, Beleid Beheer en Onderhoud Stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is

de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten kunnen worden ingezien op het hoofdkantoor van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wdodelta.nl.

6.10.2 Waterparagraaf

6.10.2.1 Algemeen

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

Het hemelwater wordt via het maaiveld afgevoerd naar de naastgelegen sloot of indien deze te weinig capaciteit heeft, geïnfiltreerd op eigen terrein.

6.10.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets.

Deze watertoets is op 2 februari 2023 uitgevoerd. Voor het uitvoeren van de watertoets is rekening gehouden met een toename van het verharde oppervlakte van circa 50 m² en dat er ter plaatse sprake is van een gemengd stelsel. Voor het plan gaat gebruik worden gemaakt van infiltratiekratten voor het op eigen terrein opvangen en infiltreren van hemelwater.

Uit deze uitgevoerde watertoets volgt dat de korte procedure van toepassing is. Voor dergelijke projecten geldt de standaard waterparagraaf.

Standaard waterparagraaf korte procedure

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Relevant beleid

Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerplan 2016-2021. Specifiek voor het stedelijke gebied heeft het waterschap het beleid geformuleerd in 'Water Raakt!'. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

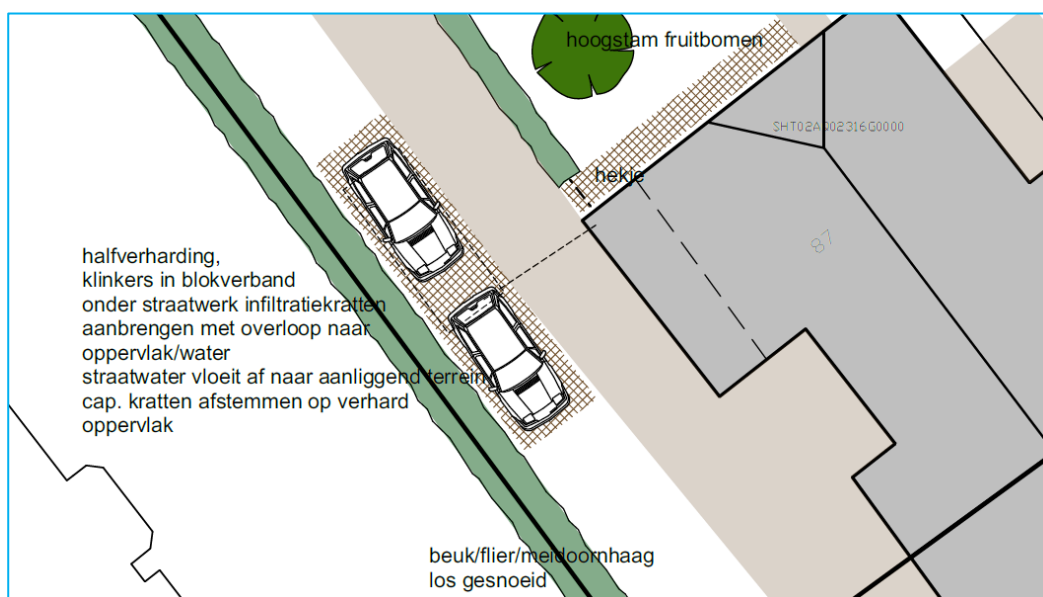
Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 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 adviseren wij 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 infiltratierool (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.

Vuil afvalwater blijft aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Voor de opvang en infiltratie van hemelwater zal gebruik worden gemaakt van infiltratiekratten. Op onderstaande tekening is zichtbaar waar deze worden voorzien. Gezien de geringe toename aan verhard oppervlakte is watercompensatie overigens niet nodig.



Verder is het zo dat het plangebied zich deels bevindt in een overstroombaar gebied.

Onder overstroombaar gebied worden gebieden verstaan 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.

In dit geval wordt de bestaande woning opgeknapt en geschikt gemaakt voor dubbele bewoning. De bewoners wonen al jaren in deze streek en zijn bekend met de ligging ervan in het overstroombaar gebied. In geval van eventuele overstromingen weten zij voldoende snel weg te komen en daar naar te handelen.

6.11 Klimaatadaptatie

In dit geval is er geen sprake van een noemenswaardige toename van het verharde vloeroppervlak. Daarnaast wordt er ruimte gecreëerd om hemelwater te kunnen infiltreren.

6.12 Archeologie en cultuurhistorie

6.12.1 Archeologie

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

De verbeelding van het geldend bestemmingsplan geeft ter plaatse gedeeltelijk een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' aan.



Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van hoge archeologische verwachtingswaarden. Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 50 cm beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van:

- bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 100 m² wordt uitgebreid;
- bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 100 m² ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

De beoogde nieuwbouw (in pandige woning) wordt gebouwd binnen de bestaande contouren van de bestaande aanwezige bebouwing zonder extra bouwactiviteiten. Nader onderzoek naar archeologie is niet nodig. Wel blijft de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' intact.

6.12.2

Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

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

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

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

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

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

Ter plaatse van het plangebied is sprake van cultuurhistorische waarden in de vorm van de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermde dorpsgezicht'. In het bestemmingsplan staat daarover het volgende verwoord:

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

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

In de directe nabijheid van het plangebied zijn meerdere karakteristieke gebouwen aanwezig. Het gebouw Oude Rijksweg 87 is zelf ook als 'karakteristiek' aangemerkt en is een gemeentelijk monument.

Naar aanleiding van deze status (beschermde dorpsgezicht) en de aanwezigheid van enkele karakteristieke gebouwen in de nabijheid van het plangebied als ook het plangebied zelf is een erfinrichtingsplan opgesteld waarmee in het ontwerp en terreinindeling rekening is gehouden met deze aanwezige karakteristieke bebouwing. Het inpandig verbouwen van de woonboerderij met een extra (2^e) woning is in overeenstemming met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

6.13 Wet natuurbescherming en stikstof

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

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

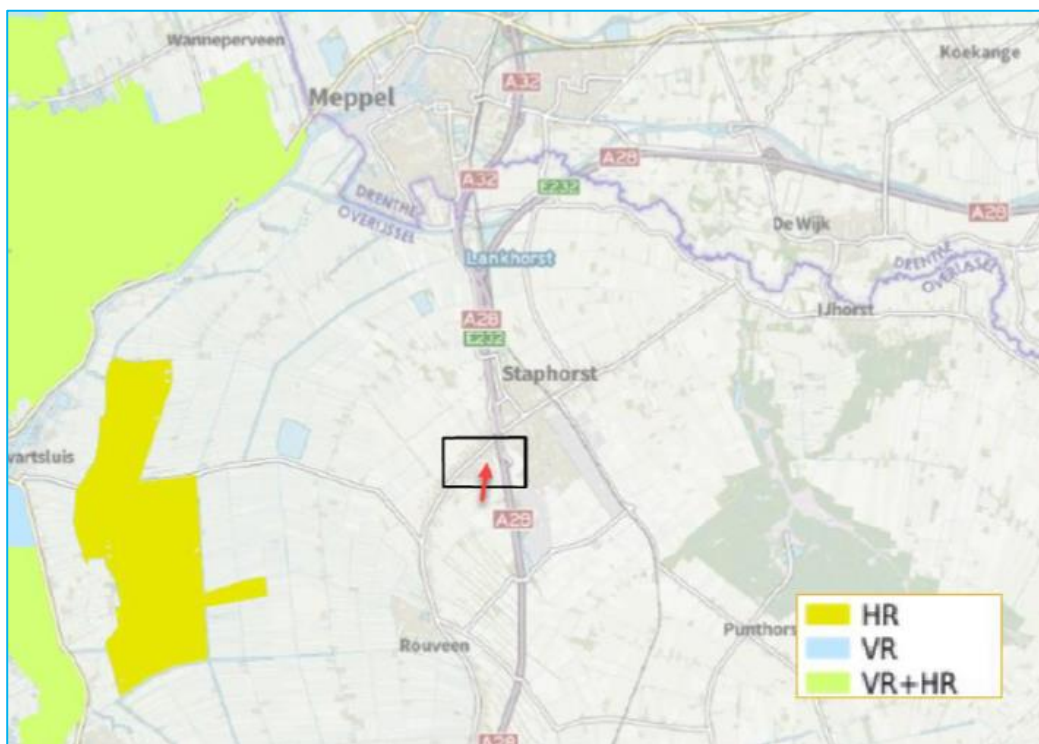
Er dient bij ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

6.13.1 Gebiedsbescherming

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

6.13.1.1 Natura 2000

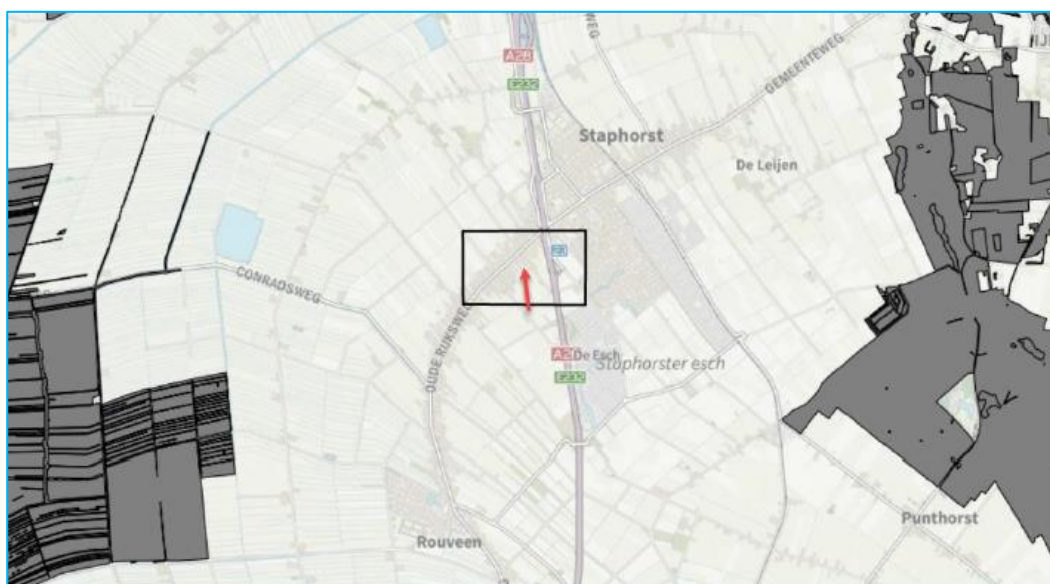
Het plangebied is geen onderdeel van het netwerk Natura 2000. De dichtstbijzijnde grens van een Natura 2000 gebied ligt op ruime afstand van de onderzochte locatie.



6.13.1.2

NatuurNetwerk Nederland (NNN)

De onderzochte locatie ligt op ruime afstand van de dichtstbijzijnde grens van het Natuurnetwerk Nederland.



De onderzochte locatie ligt op meer dan drie kilometer afstand van NNN of N2000 gebied. De voorgenomen werkzaamheden zijn van dien aard dat kan worden uitgesloten dat de kernwaarden van N2000 zullen worden aangetast.

6.13.2

Soortenbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

- Vogels met jaarrond beschermde nesten;
- Overige vogels;
- Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Voor vogels geldt dat er twee categorieën zijn: de vogels met jaarrond beschermde nesten (o.a. Huismus, Gierzwaluw en Buizerd) en de overige broedvogels. Vogels met jaarrond beschermde nesten hebben een strikte beschermingsstatus binnen de Wet natuurbescherming. Van overige broedvogels zijn hun nesten alleen tijdens de broedseizoen beschermd (periode van nestbouw, eileg, broeden en voeren van de jongen op het nest). Voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn zijn in artikel 3.5 verboden vastgelegd (o.a. verboden om dieren te doden en voortplantings- of rustplaatsen te vernielen) en geldt een strikte beschermingsstatus. Soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, kunnen ingedeeld worden in twee categorieën. Provincies mogen besluiten om bepaalde soorten vrij te stellen van bescherming in het kader van ruimtelijke ingrepen, beheer en onderhoud. In de meeste provincies geldt - onder andere voor ruimtelijke ontwikkelingen - een vrijstelling voor een selectie van zoogdieren en amfibieën. Voor de overige soorten gelden vergelijkbare verboden (zie artikel 3.10) als voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn en geldt eveneens een strikte beschermingsstatus.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

Ten behoeve van de planontwikkeling is een ecologische quickscan naar soorten uitgevoerd. Als de aanbevelingen uit onderstaande tabel en hoofdstuk 5 van de onderzoek rapportage worden uitgevoerd, dan kunnen effecten op beschermde soorten voorkomen worden en is er geen ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. In de hierna opgenomen tabel zijn de effecten samengevat.

Soortgroep		Ingrep verstrend	Nader onderzoek noodzakelijk	Wnb-ontheffing noodzakelijk	Bijzonderheden / opmerkingen
Vogels	Broedvogels	Nee, mits	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.1
	Jaarrond beschermd	Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.1 & 5.8
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.2 & 5.8 ⁵
	Vliegroutes	Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.2
Overige zoogdieren		Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.3
Amfibieën		Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.4
Reptielen		Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.4
Vissen		Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.4
Libellen en vlinders		Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.5
Vaatplanten		Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.6
Overige soortgroepen		Nee	Nee	Nee	Zie verder paragraaf 5.7

Het onderdeel soortenbescherming staat de beoogde planontwikkeling niet in de weg.

6.13.3

Stikstofdepositie

Kleinschalige woningbouw in procedure zonder AERIUS

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

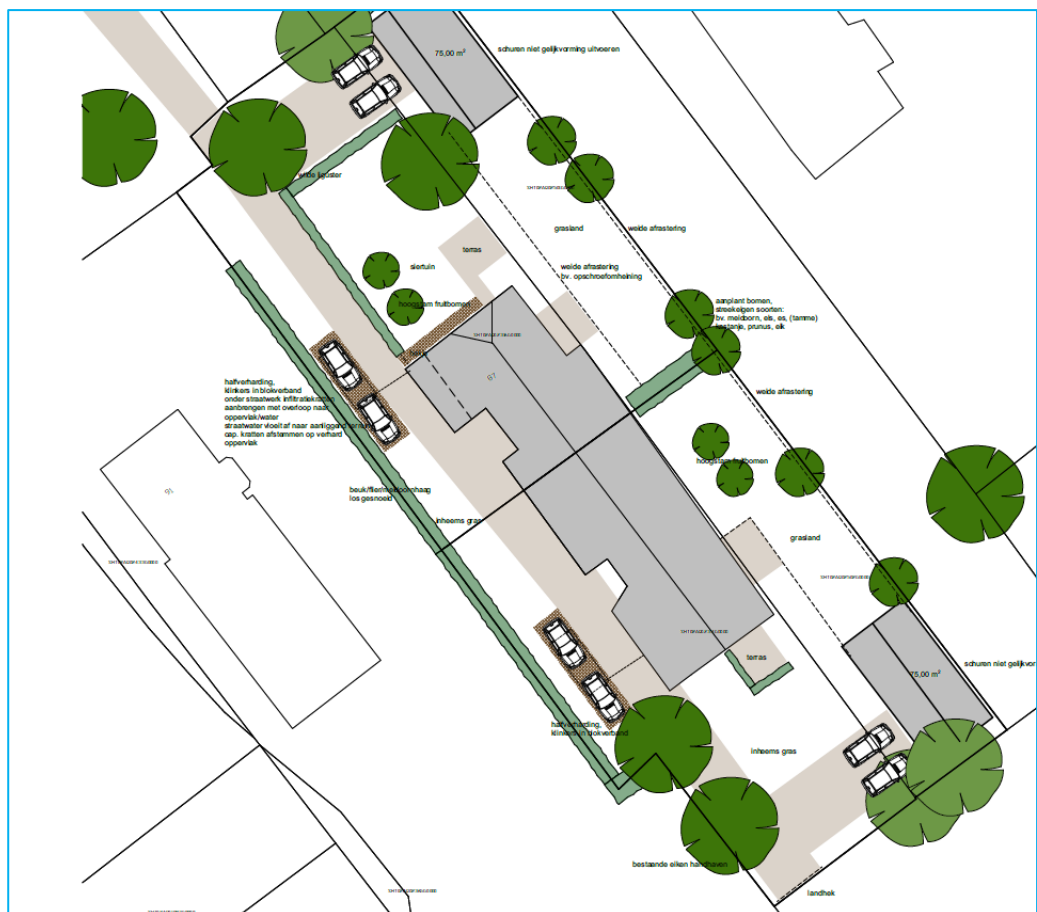
Toelichting

Allereerst het begrip bebouwde kom. In deze casus worden alle locaties bedoeld gelegen in bestemmingsplannen De Streek (ook Veegplan), Staphorst Dorp – Rouveen 2016 en Oud-IJhorst, IJhorst, en Punthorst. Uit de eerste berekeningen met de nieuwe AERIUS-calculator komt naar voren dat kleinere woningbouwplannen geen significant effect hebben op de stikstofdepositie in nabij gelegen Natura-2000 gebieden. Op basis van die resultaten heeft het college besloten een proefberekening te laten maken. Deze zag op een fictief bouwplan van 10 woningen op de hoek Schipgravenweg / Scholenland in Rouveen. Deze locatie ligt op 1,9 km van Oldematen en Veerslootslanden. Dichterbij dit Natura-2000 gebied komt de bebouwde kom niet. De proefberekening toont dat zelfs in een zwaarder scenario, 5x het aantal vervoersbewegingen en dubbel brandstofverbruik van het bouw materiaal, de stikstofdepositie op 0,00 mol/ha/jaar komt. Dit betreft de bouw fase, de gebruiksfase wordt bij woningbouw niet meegenomen in de berekening.

6.14 Verkeer

6.15 Parkeren

Parkeren vindt plaats op eigen terrein, daar is voldoende ruimte voor. Er wordt voor minimaal 3 extra parkeerplaatsen gezorgd en daarmee wordt voldaan aan de gemeente parkeernorm. Op de hierna weergegeven figuur zijn de parkeerplaatsen voor zelfs minstens 8 auto's zichtbaar in het erfinrichtingsplan.



6.16 In- en uitritten

De toerit en uitrit naar de te realiseren extra inpandige woning vindt plaats via de bestaande aanwezige toerit, deze zal bij het nieuwe plan niet anders zijn.

6.17 Verlichting

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

6.18 Gezondheid

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

6.19 Relatie met andere toestemmingsvereisten

Dit onderdeel is niet van toepassing.

7 Hoofdstuk 7 Sociale component

7.1 Sociale veiligheid

Naast een aantrekkelijke en aanpasbare woonomgeving zal de woonomgeving vooral ook (sociaal) veilig in het gebruik moeten zijn. Het gaat er om dat mensen zich veilig voelen en dat zoveel mogelijk daadwerkelijk zijn. Factoren die kunnen bijdragen aan (het gevoel van) meer veiligheid zijn: informeel toezicht op de openbare ruimte, persoonlijke controle over de ('eigen') omgeving en het imago van het (totale) gebied.

Toegesplitst op het plangebied betekent dit dat er door de komst van een extra inpandige woning nog meer sociaal toezicht is op het perceel, hetgeen een positieve bijdrage levert aan het aspect sociale veiligheid.

7.2 Zorg

Het aspect 'zorg' is niet van toepassing. Er gaat regulier worden gewoond in de extra woning binnen het bestaande hoofdgebouw.

7.3 Maatschappelijke functies

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

7.4 Sociale woningbouw

Er is geen sprake van sociale woningbouw.

7.5 Overig

N.v.t.

8 Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

8.3 Vooroverleg

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

8.3.2 *Provincie Overijssel*

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. Voor plannen in bestaand stedelijk gebied/bestaand bebouwd gebied welke voorzien in woningbouw is, op basis van lid A onder 1 van de vooroverleglijst ruimtelijke plannen, geen vooroverleg vereist indien deze plannen in lijn zijn met de tussen gemeente en provincie gemaakte en geldende prestatieafspraken Wonen.

Het voorliggende plan is in overeenstemming met de geldende afspraken tussen gemeente en provincie. Het plan hoeft daarom niet voor te worden voorgelegd aan de provincie Overijssel.

8.3.3 *Waterschap Drents-Overijsselse Delta*

De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat er 'geen waterschapsbelang' aanwezig is voor het plan. Nader vooroverleg kan achterwege blijven.

8.4 Burgerparticipatie

De initiatiefnemers hebben omwonenden geïnformeerd over de plannen. Eén van de burens maakte zich zorgen over de bomen. Deze blijven echter staan overeenkomstig

het erfinrichtingsplan. Op voorhand zijn de plannen positief ontvangen. Bij de gemeente is bekend welke omwonenden zijn geïnformeerd.

8.5 Inspraak en overleg

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft vanaf 15 februari 2023 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

8.6 Recht van overpad

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

8.7 Kabels en leidingen

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

8.8 Bereikbaarheid

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

8.9 Tijdelijke opslag

Tijdens de bouw- en aanlegfase kan het zijn dat er tijdelijk sprake is van de opslag van bouw materiaal op eigen terrein. Hier heeft niemand last van.

9 Hoofdstuk 9 Juridische aspecten planregels

9.1 Algemeen

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

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

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

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

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

9.2 Opbouw regels

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

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

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

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

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

Artikel 2 : Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Wonen - 1

Binnen deze bestemming zijn de regels opgenomen binnen welke voorwaarden (hoogten, maatvoeringen e.d.) de woningen mogen worden gebouwd, waarbij in dit geval een 3^e (in pandige) woning is toegestaan.

Artikel 4 : Waarde – Archeologie 3

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

Artikel 5 : Beschermd dorpsgezicht

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 : Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 7 : Algemene gebruiksregels

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

Artikel 8 : Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 9 : Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 10 Overige regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 : Overgangsrecht

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

Artikel 12 : Slotregel

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

9.3 Voorwaardelijke verplichtingen

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

Hoofdstuk 10 Handhaafbaarheid

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

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

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

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

11

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 van de toelichting – Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 van de toelichting – Watertoets (geen waterschapsbelang)

Bijlage 3 van de toelichting – Ecologisch onderzoek

Bijlage 4 van de toelichting – verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5 van de toelichting – getekend vaststellingsbesluit Oude Rijksweg 87