

Wijzigingsplan “De Streek, wijzigingsplan Gemeenteweg 214 Staphorst”

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

December '23

Ontwerp

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

Wijzigingsplan “De Streek, wijzigingsplan Gemeenteweg 214 Staphorst”

Plannaam: “De Streek, De Streek, wijzigingsplan Gemeenteweg 214 Staphorst”
IMRO-code: NL.IMRO.0180.2112023003-VS01
Plantype: Wijzigingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: December 2023



Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	PLANGEBIED.....	6
1.3	GELDEND BESTEMMINGSPLAN.....	7
1.4	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	PLANBESCHRIJVING.....	10
2.1	BESTAANDE SITUATIE	10
2.2	NIEUWE SITUATIE	11
2.3	RANDVOORWAARDEN GEMEENTE.....	12
2.4	VERBETERING FYSIEKE LEEFOMGEVING.....	13
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADERS	15
3.1	RIJKSBELEID.....	15
3.2	PROVINCIAAL BELEID	17
3.3	REGIONAAL BELEID	26
3.4	GEMEENTELIJK BELEID	28
3.5	ALGEHELE CONCLUSIE TOETSING AAN HET RIJKS-, PROVINCIALE-, REGIONALE-, EN GEMEENTELIJKE BELEID	35
HOOFDSTUK 4	OMGEVINGSASPECTEN	37
4.1	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	37
4.2	DUURZAAMHEID EN KLIMAAT	38
4.3	BODEM	39
4.4	GELUID	41
4.5	LUCHTKWALITEIT	43
4.6	GEUR.....	44
4.7	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	47
4.8	EXTERNE VEILIGHEID	50
4.9	WATER	51
4.10	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	55
4.11	FLORA EN FAUNA	57
4.12	VERKEER, PARKEREN, IN- EN UITRITTEN.....	59
4.13	BRANDVEILIGHEID	59
4.14	VERLICHTING.....	60
4.15	GEZONDHEID (STRALING EN Q-KOORTS)	60
4.16	RELATIE MET ANDERE TOESTEMMINGSVEREISTEN (ZOALS ACTIVITEITENBESLUIT).....	60
HOOFDSTUK 5	UITVOERBAARHEID	61
5.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	61
5.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	61
5.3	BURGERPARTICIPATIE	61
5.4	INSPRAAK EN VOOROVERLEG.....	61
5.5	RECHT VAN OVERPAD	62
5.6	KABELS EN LEIDINGEN	62
5.7	BEREIKBAARHEID (HULPDIENTEN, HUISVULDIENTEN, TIJDENS BOUW)	62
5.8	TIJDELIJKE OPSLAG GROND	62
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE TOELICHTING.....	63
6.1	ALGEMEEN.....	63
6.2	OPBOUW REGELS	63

6.3	BOUW- EN GEBRUIKSREGELS.....	64
6.4	VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN	66
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		67
BIJLAGE 1	ERFINRICHTINGSPLAN	67
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	68
BIJLAGE 3	WATERTOETSRESULTAAT.....	69
BIJLAGE 4	UITGANGSPUNTENNOTITIE	70

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

1.1.1 Algemeen

Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op het agrarische bedrijfsperceel aan de Gemeenteweg 214 in Staphorst (hierna: plangebied). Op deze locatie is thans een bestaande karakteristieke Staphorster boerderij (gemeentelijk monument) aanwezig en het perceel is voorzien van een agrarische bestemming met een bouwvlak.

Initiatiefnemer is echter voornemens deze bestaande boerderij, die is bestemd voor één bedrijfswoning, in gebruik te nemen voor reguliere woondoeleinden alsmede deze inpandig te splitsen ten behoeve van een tweetal woningen. De uiterlijke verschijningsvorm van deze monumentale boerderij, welke is voorzien van de aanduiding ‘karakteristiek’, zal hierbij uitdrukkelijk worden behouden en gerespecteerd.

Op dit voornemen van initiatiefnemer heeft het college van de gemeente Staphorst (d.d. 18 april 2023) onder voorwaarden een positief standpunt ingenomen. Het planvoornemen is echter niet in overeenstemming met de geldende gebruiks- en bouw mogelijkheden van het bestemmingsplan “De Streek, Veegplan” van de gemeente Staphorst, aangezien het plangebied geheel is voorzien van de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ met een agrarisch bouwvlak. Op deze gronden ontbreken de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor reguliere woondoeleinden alsmede de splitsingsmogelijkheden.

De gemeente Staphorst heeft in het bestemmingsplan “De Streek, Veegplan” echter wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.7 sub a juncto artikel 22.6.1 sub b) opgenomen om het voornemen mogelijk te maken (van een agrarische bestemming naar een meer passende woonbestemming alsook toestaan van de inpandige splitsing). De gemeente heeft aangegeven op basis van deze bevoegdheid medewerking te willen verlenen aan het voornemen. In voorliggend wijzigingsplan zal worden aangetoond dat de wijzigingen in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord zijn.

1.1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “De Streek, wijzigingsplan Gemeenteweg 214 Staphorst” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0180.1102023003-VS01) en een renvooi;
- regels.

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

1.2 Plangebied

1.2.1 Ligging

Het plangebied ligt aan de Gemeenteweg 214 in Staphorst. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Staphorst, sectie AA, perceelnummers 3602, 6810, 6811 en 6812 (gedeeltelijk). In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven ten opzichte van de kern Staphorst (rode ster) en ten opzichte van de directe omgeving (rode omlijning). De rode omlijning geeft het plangebied indicatief weer.



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

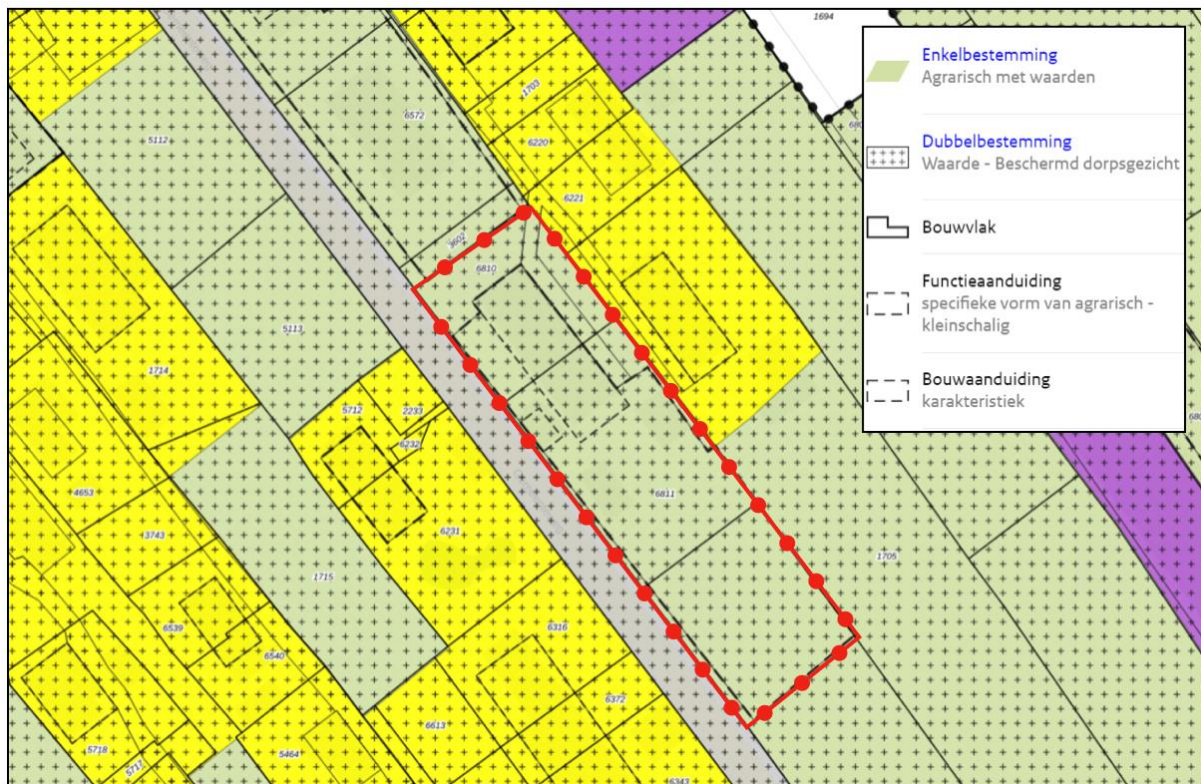
1.3 Geldend bestemmingsplan

1.3.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "De Streek, Veegplan". Dit bestemmingsplan is op 9 juli 2019 door de gemeenteraad van de gemeente Staphorst vastgesteld. Daarnaast geldt het bestemmingsplan "Kleinschalige windturbines" (vastgesteld op 23 juni 2020). Het bestemmingsplan "Kleinschalige windturbines" voorziet in een regeling dat bij omgevingsvergunning windturbines met een maximale ashoogte van 25 meter kunnen worden toegestaan, uitsluitend voor de eigen energievoorziening.

Het plangebied heeft op basis van het geldende bestemmingsplan "De Streek, Veegplan" de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' en de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermde dorpsgezichts'. De agrarische bestemming is voorzien van een 'bouwvlak' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-kleinschalig'. De boerderij is voorzien van de bouwaanduiding 'karakteristiek'.

Op afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het geldend bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is indicatief weergegeven met de rode contour.



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

1.3.2 Beschrijving bestemmingen en aanduiding

Enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden’

De voor ‘Agrarisch met waarden’ aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijven (in specifiek een kleinschalig agrarisch bedrijf aangezien de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch-kleinschalig’ is opgenomen), landschappelijke waarden en cultuurgrond, water en voorzieningen ten behoeve van water, groenvoorzieningen, dagrecreatief medegebruik, verkeer en verblijfsdoeleinden in de vorm van wegen met een functie van intern verkeer voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Alleen ter plaatse van het bouwvlak zijn agrarische bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen (in dit geval één, de bestaande boerderij) toegestaan. De bestaande boerderij is monumentaal en betreft een behoudenswaardige Staphorster-boerderij, deze is daarom voorzien van de aanduiding ‘karakteristiek’. Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch - kleinschalig’ is ten hoogste 200 m² aan bedrijfsgebouwen en overige aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt.

Dubbelbestemming ‘Waarde – Beschermd dorpsgezicht’

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

1.3.3 Volledige beschrijving strijdigheden met geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt een agrarische bestemming op basis waarvan het in gebruik nemen van de bestaande karakteristieke boerderij voor een reguliere woning niet is toegestaan. Voor wat betreft de wens tot

het splitsen van deze boerderij geldt dat uitsluitend het bestaande aantal woningen is toegestaan. Door het planologisch splitsen van de boerderij vindt er een toevoeging van één woning plaats, hetgeen niet toegestaan is binnen de agrarische bestemming.

Om de ontwikkelingen mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden op basis van de wijzigingsbevoegdheden van artikel 4.7 sub a juncto artikel 22.6.1 sub b van het geldende bestemmingsplan “De Streek, Veegplan”.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om het voornemen te kunnen realiseren. In paragraaf 3.4.5 wordt aangetoond dat aan de voorwaarden voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande en nieuwe situatie van het plangebied, inclusief de door de gemeente gegeven randvoorwaarden aan het initiatief en de verbetering van de fysieke leefomgeving.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie Overijssel en de gemeente Staphorst beschreven.

In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

In de hoofdstukken 5 en 6 wordt respectievelijk ingegaan op de uitvoerbaarheid en de juridische aspecten/planverantwoording van het project.

HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Beschrijving plangebied en omgeving

Het plangebied ligt aan de Gemeenteweg 214 in Staphorst, in het bebouwingslint ‘De Streek’. De ruimtelijk-functionele structuur bestaat voornamelijk uit woonpercelen, verspreid liggende (agrarische) bedrijfspercelen, agrarische cultuurgronden. De locatie zelf betreft een bestaande boerderij (monumentale status) met erachter agrarische cultuurgronden (in bezit van initiatiefnemer). Verder ligt het plangebied globaal gezien ingeklemd tussen de het nieuwe industrieterrein “de Bullingerslag” en de Gemeenteweg (met de aangrenzende bebouwing).

Het plangebied wordt, met uitzondering van de zuidoostelijke zijde, begrensd door woonpercelen. Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich agrarische cultuurgronden (in bezit van initiatiefnemer). Tenslotte wordt opgemerkt dat ten westen van het plangebied eveneens nog een tweetal percelen zijn voorzien van aan agrarische bestemming (zonder bouwvlak), een zogenaamde ‘Open plek’.

Het plangebied betreft de gronden behorend bij het kleinschalige agrarische bedrijf Gemeenteweg 214 en bestaat in de huidige situatie uit de bestaande karakteristieke boerderij, bijhorende (bij)gebouwen en deels onbebouwde agrarische cultuurgronden. De ligging en begrenzing van het plangebied wordt weergegeven in afbeelding 2.1. Het plangebied is hierbij indicatief weergegeven met de rode omlijning. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding. Opgemerkt wordt dat de onbebouwde agrarische gronden aan de zuidoostelijke zijde in het plangebied deels zijn meegenomen omdat hierop in de bestaande planologische situatie een bouwvlak is geprojecteerd. Omdat het plangebied wordt gewijzigd van een agrarische bestemming naar een meer passende woonbestemming, is het noodzakelijk dat het bouwvlak wordt wegbestemd. Daarom maken deze gronden onderdeel uit van het plangebied, daar het anders onmogelijk is dit bouwvlak weg te bestemmen.



2.1.2 Ontstaansgeschiedenis

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

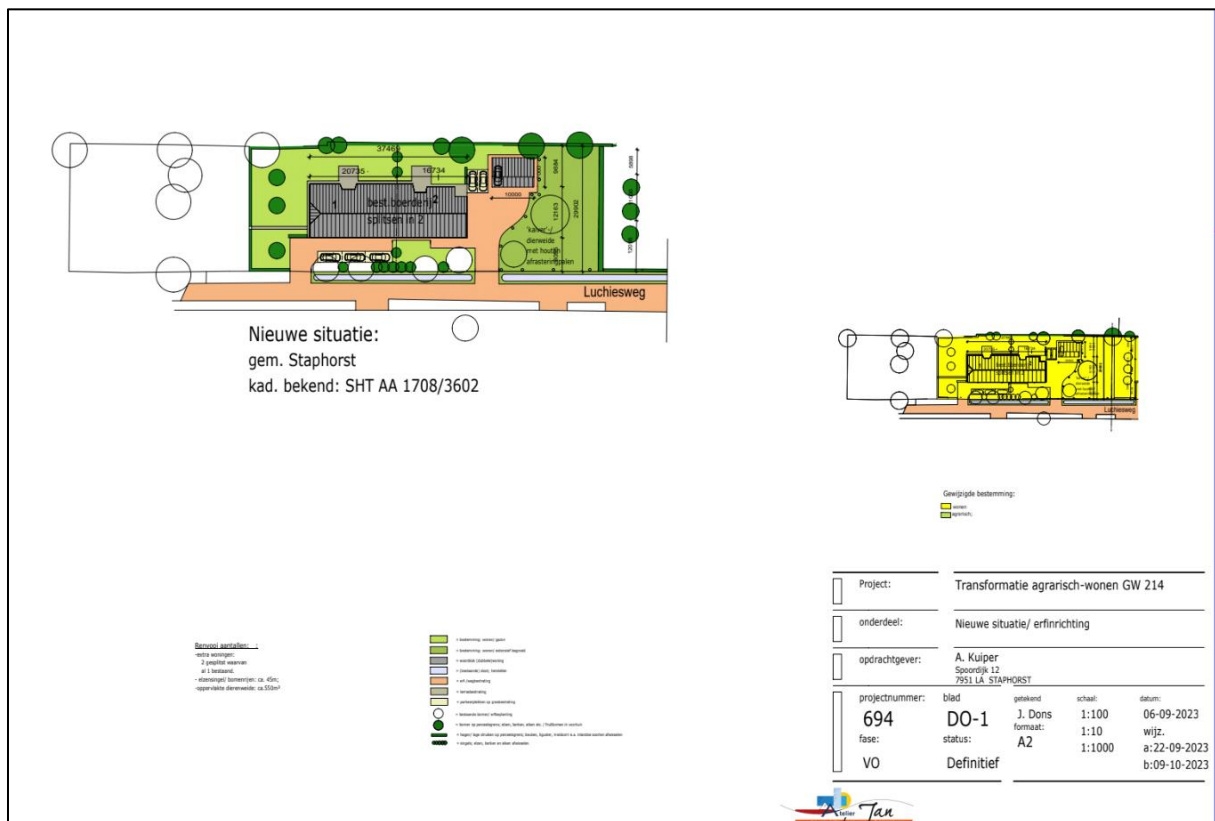
Het huidige lint wordt in de volksmond ook wel 'De Diek' of 'De Streek' genoemd. Kenmerkend voor het lint is de boogvorm; een directe afgeleide van de vorm van de ontginningsbasis zoals hiervoor beschreven. Opvallend is de verdraaiing van de perceelsrichting ten opzichte van de weg: in Staphorst staat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

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

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Algemeen

Op het perceel Gemeenteweg 214 is een karakteristieke (vrijstaande) bestaande boerderijwoning aanwezig. De gronden achter deze woning zijn onbebouwd. De uitgangspunten van de initiatiefnemer zijn om deze woning in gebruik te nemen voor reguliere woondoeleinden alsmede deze woning inpandig te splitsen, hierbij met behoud van de uiterlijke verschijningsvorm van deze bestaande Staphorster boerderij. Daarnaast zal het erf landschappelijk worden ingepast. In afbeelding 2.2 is een uitsnede van de erfinrichtingstekening weergegeven. Voor het volledige erfinrichtingsplan wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting. Met de voorgenen ontwikkeling wordt de ruimtelijke kwaliteit in De Streek versterkt en blijft de gemeentelijke waarde van de bestaande boerderij behouden.



Afbeelding 2.2 Uitsnede erfinrichtingsplan (Bron: Jan Dons Bouwtechnisch Adviesbureau)

De landschappelijke inpassing bestaat uit het volgende:

- de houtsingels (els met struweel) rondom het plangebied behouden en herstellen/versterken (elzensingel/ bomenrijen van ca. 45 m);
 - aanplant van bomen op perceelsgrens/ en fruitbomen in voortuin;
 - hagen/ lage struiken op perceelsgrens;
 - elzensingels;
- bestaande sloten (wegzijde) herstellen;
- de realisatie van een terras achter de gesplitste woningen, iedere woning een terras;
- de realisatie van parkeervoorzieningen aan de wegzijde;
- het behoud van het doorzicht vanaf de Gemeenteweg naar het buitengebied, door het niet bebouwen van het achtergelegen agrarische perceel. Deze gronden behouden hun agrarische bestemming, weliswaar zonder bouwvlak en zonder bouw mogelijkheden. Wel zijn er agrarische cultuurgronden toegestaan.

2.3 Randvoorwaarden gemeente**2.3.1 Uitgangspunten Omgevingskamer en gemeente Staphorst**

Het oorspronkelijke planvoornemen van initiatiefnemer (splitsing bestaande boerderij in twee woningen + de realisatie van 6 rijwoningen en twee half-vrijstaande woningen) is besproken in de Omgevingskamer van 3 april 2023. Hierbij was de kernvraag: Is het ruimtelijk aanvaardbaar om de woning aan de Gemeenteweg 214 te Staphorst te splitsen in twee woningen en het perceel hierachter in het kader van het 'Transformatiebeleid' en het 'Open Plekken beleid' in te vullen met zes rijwoningen en twee half-vrijstaande woningen?

De Omgevingskamer adviseerde het college om een negatief standpunt in te nemen over dit bovengenoemde plan, omdat in algemene zin de ruimtelijke kwaliteit niet toeneemt en daarnaast niet afdoende gemotiveerd wordt waarom op diverse punten afgeweken kan worden van het 'Transformatie- en Open Plekken beleid'. Wel

werd er ruimte gelaten voor alleen de splitsing van de bestaande boerderij in twee woningen (waarbij het plangebied eveneens van een woonbestemming wordt voorzien).

Het college van de gemeente Staphorst (d.d. 18 april 2023) heeft deze aanbeveling van de Omgevingstafel overgenomen en een negatief standpunt ingenomen ten aanzien van de algehele ontwikkeling die beoogd werd.

Wel heeft het college daarbij in dit besluit een kanttekening opgenomen, waarbij zij aangeeft dat één onderdeel van het plan (te weten: de gewenste woonbestemming en de beoogde woningsplitsing) wel de goedkeuring krijgt van het college. Daarom heeft het college onder voorwaarden een positief standpunt heeft ingenomen, mits gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.7 sub a juncto artikel 22.6.1 sub b) zoals opgenomen in het veegplan om zo het voornemen mogelijk te maken. Ten aanzien van het voornemen moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Voorliggend plan geeft nadere uitwerking aan dit positieve standpunt van het college (dd. 18 april 2023) in de vorm van een wijzigingsplan.

2.4 Verbetering fysieke leefomgeving

Ruimtelijke kwaliteit uit zich in plannen die zijn opgesteld vanuit de belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde van het gebied waarin zich het plan bevindt. De term ‘toekomstwaarde’ is in feite synoniem aan de term ‘duurzaamheid’. De provincie Overijssel en de gemeente Staphorst hebben ruimtelijke kwaliteit tot de pijler van ruimtelijk beleid gemaakt, zie ook de omgevingsvisies (zie paragraaf 3.2.1 en paragraaf 3.4.1 van deze toelichting).

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

2.4.1 Gebruikswaarde

Het plan heeft betrekking op het perceel Gemeenteweg 214 in Staphorst. Met de voorliggende ontwikkeling wordt een deel van de agrarische gronden getransformeerd tot een woonperceel voor twee woningen in de bestaande boerderij, waarmee dit plangebied een nieuwe en toekomstbestendige functie krijgt én een bestaande karakteristieke boerderij duurzaam behouden blijft. De functie ‘wonen’ is verder een passende functie in de omgeving. De gebruikswaarde neemt hiermee aanzienlijk toe, waarmee de kans op leegstand/verpaupering van deze boerderijwoning wordt verkleind.

2.4.2 Belevingswaarde

Deze meerwaarde wordt gevormd door het opnieuw indelen van de bestaande bebouwing (als gevolg van de bouwkundige splitsing) en de landschappelijke inpassing van het geheel (zie bijlage 1). De voorgenomen ontwikkeling draagt daarmee bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van De Streek. De bestaande doorzichten vanaf de Gemeenteweg naar het achter gelegen buitengebied blijven behouden. Ook blijven de bestaande in-/uitritten behouden, zodat iedere woning een eigen inrit heeft. De bestaande hagen worden waar nodig versterkt. De voorgenomen ontwikkeling draagt daarmee bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van De Streek. De belevingswaarde neemt met voorliggende ontwikkeling dan ook zeker toe.

2.4.3 Toekomstwaarde (duurzaamheid)

Initiatiefnemer is voornemens deze bestaande boerderij, welke is bestemd voor één bedrijfswoning, in gebruik te nemen voor reguliere woondoeleinden alsmede deze inpandig te splitsen ten behoeve van een tweetal woningen. De uiterlijke verschijningsvorm van deze monumentale boerderij, welke is voorzien van de aanduiding ‘karakteristiek’, zal hierbij uitdrukkelijk worden behouden en gerespecteerd. De toekomstwaarde van het perceel stijgt dan ook fors ten opzichte van de huidige situatie, nu de woning waar nodig wordt gerenoveerd en zo behoudenswaardig is voor de toekomst. Verpaupering wordt daarmee voorkomen. De

voorgenomen ontwikkeling draagt dan ook bij aan de toekomst- en behoudingswaardigheid van het plangebied.

2.4.4 Sociale veiligheid

De twee kavels (het betreffen na splitsing immers een tweetal woningen en daarmee twee woonerven) worden op een zodanige wijze ingericht dat er sprake is van sociale veiligheid. Er is geen sprake van verlaten plaatsen of donkere, onverlichte achterterreinen.

2.4.5 Conclusie

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

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADERS

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 Algemeen

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

3.1.1.2 Vier prioriteiten

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

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

minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

3.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

3.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

In voorliggend geval betreft het een plan waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Algemeen

In de voorloper van de NOVI, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Om de ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.

In het Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

3.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

In dit geval is sprake van het splitsen van een bestaande boerderij. Hiermee is sprake van het toevoegen van één woning aan de bestaande woningvoorraad in Staphorst. Er is hiermee op basis van de hierboven weergegeven jurisprudentie echter géén sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro, omdat het aantal van 11 woningen niet wordt bereikt. Het nader toetsen van het initiatief aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ is daarom niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

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

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

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

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.3.1 *Of - generieke beleidskeuzes*

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

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

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

3.2.3.2 *Waar - ontwikkelingsperspectieven*

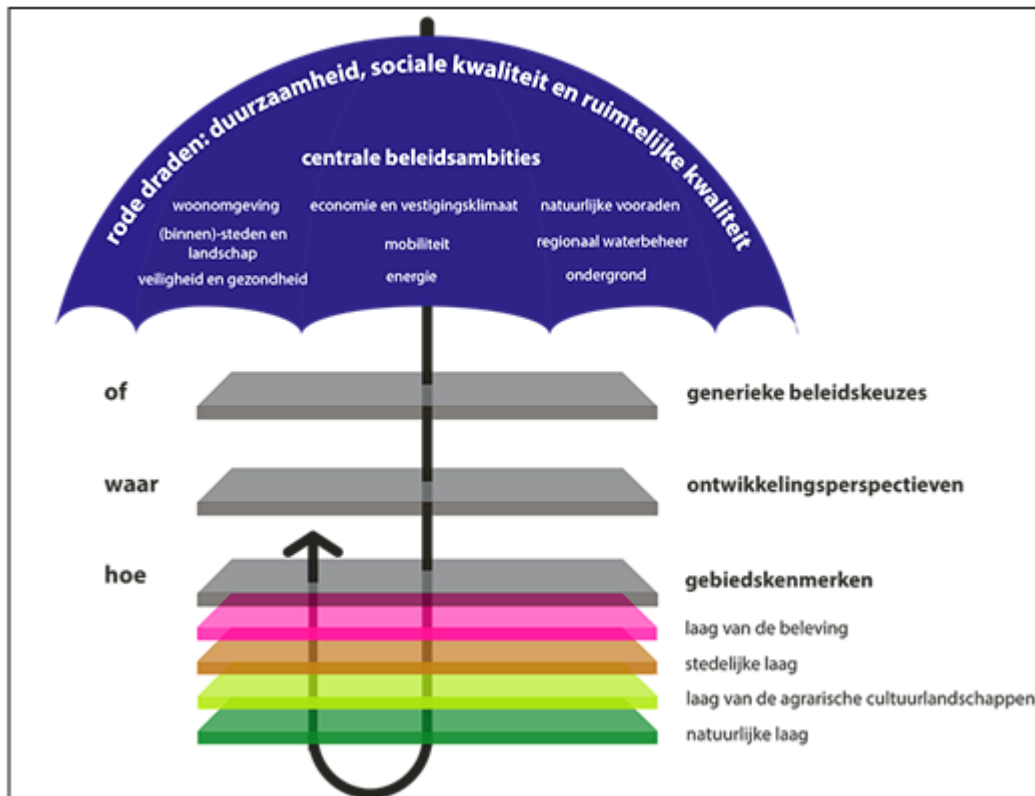
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

3.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

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



Afbeelding 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling. Hierdoor zijn met name artikel 2.1.3, artikel 2.1.5 lid 1, artikel 2.2.2 lid 1 en 2.14.4 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Tevens ligt het plangebied in overstroombaar gebied, waardoor artikel 2.14.4 tevens van belang is. Hierna wordt nader ingegaan op de genoemde artikelen.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De ontwikkeling gaat uit de planologische splitsing van de bestaande boerderij op het perceel aan de Gemeenteweg 214 in Staphorst. Ten aanzien van deze bestaande boerderij wordt opgemerkt dat van een extra ruimtebeslag door bouwen en verharderen op de groene omgeving geen sprake is. Immers zijn de gronden al voorzien van een agrarische bestemming met een bouwvlak (en dus bouw mogelijkheden). Daarbij is het bouwvlak fors groter dan de bestaande bebouwing zoals aanwezig, met dit plan wordt daarnaast het bouwvlak fors verkleind tot om de bestaande boerderij heen. Hiermee is zelfs sprake van een planologische afname van bebouwingsmogelijkheden van de groene omgeving.

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

Artikel 2.2.2 lid 1: Realisatie nieuwe woningen

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

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

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

Voorliggend plan omvat het mogelijk maken van een dubbele woning, als gevolg van het planologisch splitsten van deze bestaande behoudenswaardige boerderij. In totaal wordt er ten opzichte van de huidige planologische situatie één woning toegevoegd. Deze woning is daarbij bedoeld voor de lokale behoefte (er zijn reeds potentiële bewoners op het oog). In paragraaf 3.3 en 3.4 wordt aangetoond dat voorliggend plan bijdraagt aan de behoefte naar de beoogde woningen.

De voorgenomen ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.14.4: Overstroombaar gebied

1. *Bestemmingsplannen die betrekking hebben op het overstroombaar gebied als zodanig op de kaart Watergebiedsreserveringen zijn aangegeven, voorzien alleen in nieuwe stedelijke functies binnen deze gebieden als in het desbetreffende bestemmingsplan zodanige voorwaarden worden gesteld dat de veiligheid ook op lange termijn voldoende is gewaarborgd.*
2. *De toelichting op bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden als bedoeld in lid 1, is voorzien van een overstromingsrisicoparaagraaf die inzicht biedt in:*
 - *de risico's bij overstroming;*
 - *de maatregelen en de voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen dan wel te beperken.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het plangebied ligt in overstroombaar gebied. In paragraaf 4.9.3 is de zogenoemde 'overstromingsrisicoparaagraaf' opgenomen. Korte tijdshalve wordt hier naar verwezen. Geconcludeerd wordt dat artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening Overijssel geen belemmering vormt voor de gewenste ontwikkeling.

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

3.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

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



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

“Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken”

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd.

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

“Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap”

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie ‘Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen’ voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
- continu en beleefbaar watersysteem.

Toetsing van het initiatief aan het vigerende “Ontwikkelingsperspectief”

Het plangebied is - wat betreft de toekomstige woonbestemming - gelegen binnen het gebied met het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’. Hier is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. In voorliggend geval wordt binnen het plangebied de bestaande boerderij gesplitst, zo wordt binnen op een bestaand perceel voorzien in een beperkt deel van de woningbehoefte in de kern Staphorst. Het perceel wordt daarbij landschappelijk ingepast, tevens blijft het doorzicht vanaf de Gemeenteweg naar het buitengebied behouden. Op de gronden welke zijn voorzien van het perspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’ vinden geen werkzaamheden of

aanpassingen plaats, dan alleen het wegbestemmen van het agrarische bouwvlak). Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen de geldende ontwikkelingsperspectieven.

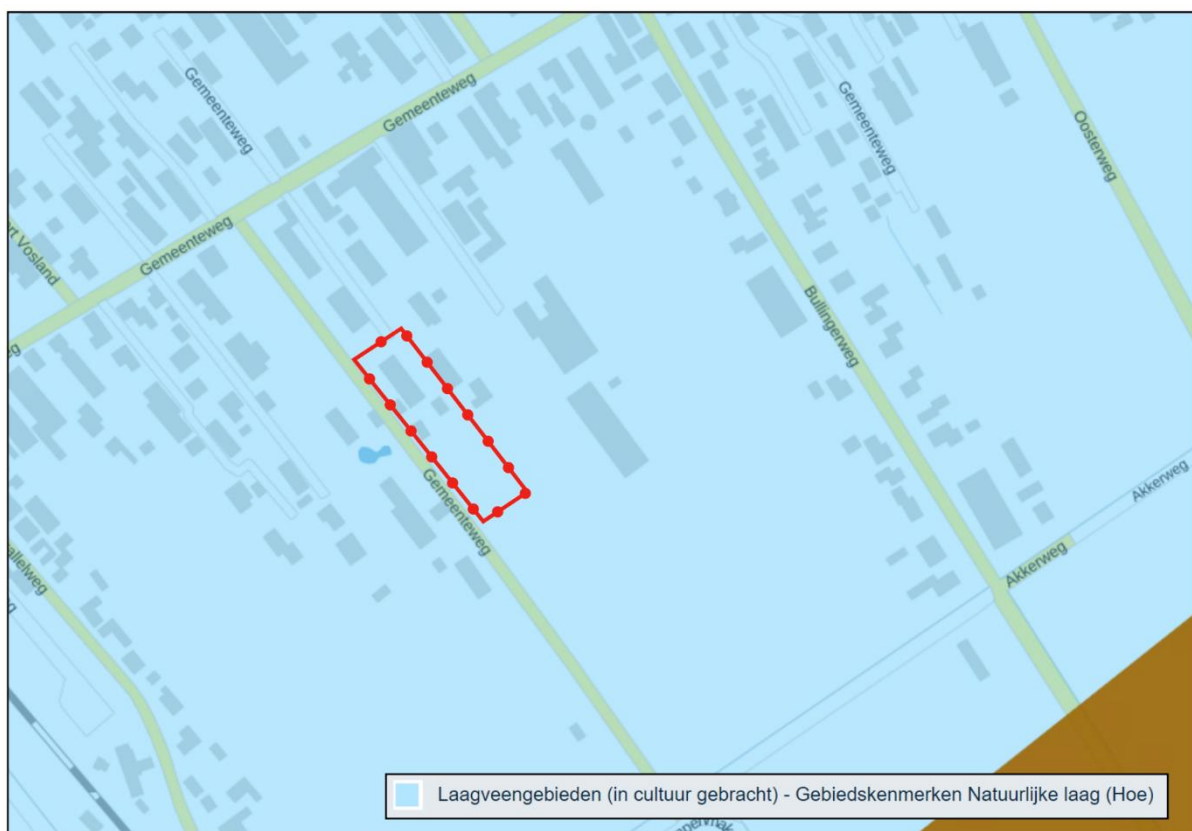
3.2.4.3 Gebiedskenmerken

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

Het plangebied is niet gelegen in het stedelijk gebied. De oorspronkelijke waarden behorend bij de ‘Stedelijke laag’ komen niet meer voor in het plangebied, de ‘Stedelijke laag’ wordt daarom buiten beschouwing gelaten.

De “Natuurlijke laag”

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



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

‘Laagveengebieden (in cultuur gebracht)’

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan de ‘Natuurlijke laag’

De locatie ‘Gemeenteweg 214’ wordt landschappelijk ingepast conform de ter plaatse geldende gebiedskenmerken. Zo worden landschapsmaatregelen getroffen met verschillende plantsoorten (zie bijlage 1), waarmee wordt verwezen naar de oorspronkelijke “Natuurlijke laag”. Geconcludeerd wordt dat de “Natuurlijke laag” geen belemmering vormt voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

De “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

Het project is op de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ aangeduid met het gebiedstype ‘Laagveenontginningen’. In afbeelding 3.4 wordt dit weergegeven. De locatie is met rode omlijning weergegeven.



Afbeelding 3.4 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart ‘Laag van agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

‘Laagveenontginningen’

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

Het landschap kent diverse verschijningsvormen. Eén daarvan betreft het kleinschalige slagenlandschap van Staphorst en Rouveen met langgerekte uitwaaiierende kavels en houtwallen. In het slagenlandschap zijn linten van bebouwing aanwezig, van waaruit de verkaveling zich opstrekt.

De ambitie is de cultuurhistorische kwaliteiten van het laagveenlandschap zoveel als mogelijk in stand te houden en beleefbaar te maken. De grote open ruimtes, het patroon van sloten met beplantingen, de vochtige bloemrijke weides met weidevogels geven dit landschap grote belevingswaarde.

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

Ter plaatse van het plangebied wordt het landschap versterkt, door het landschappelijk inpassen conform de ter plaatse geldende gebiedskenmerken. Voor een toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van deze toelichting alsmede bijlage 1. De ter plaatse geldende landschappelijke waarden worden daarmee versterkt.

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

De “Laag van de beleving”

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Laag van de beleving’ aangeduid met ‘Donkerte’. In afbeelding 3.5 is een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Laag van de beleving” weergegeven. Het plangebied is hierop indicatief aangeduid met de rode omlijning.



Afbeelding 3.5 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart “Laag van de beleving” (Bron: Provincie Overijssel)

“Donkerte”

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken. De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectie van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

Toetsing van het initiatief aan de “Laag van de beleving”

Voor beide kernen (Staphorst en Rouveen) is het aspect 'donkerte' van toepassing. In hoeverre hier daadwerkelijk sprake is van een kwaliteit valt, gezien het feit dat verlichting in woon- en werkgebieden noodzakelijk is vanuit het oogpunt van sociale en verkeersveiligheid, te betwijfelen. In dit geval is er reeds sprake van een kleinschalig agrarisch bedrijf en een bedrijfswoning, en leidt de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling niet tot een toename van kunstlicht. Ook zal dit in de tuinen bij de gesplitste woningen in de toekomst zoveel mogelijk worden vermeden, danwel op effectieve wijze (gericht) worden toegepast.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de ‘Laag van de beleving’.

3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonagenda West-Overijssel 2021-2025

3.3.1.1 Algemeen

De provincie Overijssel, de Overijsselse gemeenten en hun partners werken al jaren samen aan een kwantitatieve en kwalitatieve balans op de woningmarkt. De partijen maken periodiek meerjarige afspraken over opgaven en ambities.

De druk op de woningmarkt en de woningtekorten zijn hoog. Steeds meer huishoudens hebben moeite de gewenste woning te kopen of huren in onze regio. De provincie Overijssel en Overijsselse gemeenten voelen de urgentie daar wat aan te doen. Er moeten de komende jaren veel nieuwe woningen bijgebouwd worden, maar er moeten ook gezamenlijk manieren gevonden worden om de dynamiek en slaagkansen binnen de bestaande woningvoorraad te vergroten.

De druk op de woningmarkt is niet de enige uitdaging: ook de investeringsopgave in bestaande wijken en op transformatielocaties, de verduurzaming van de woningvoorraad en de huisvesting van bijzondere doelgroepen vragen aandacht. Tot slot kan wonen niet los gezien worden van regionale opgaven zoals verstedelijking, de vitaliteit van de dorpen en steden en de transitie van het platteland. Wonen vormt in deze grote opgaven een belangrijke sleutelfunctie en heeft een rol als (financieel) drager in deze opgaven.

3.3.1.2 Ruim baan voor lokale woningbehoefte en tekorten

Volgens de prognoses groeit het aantal huishoudens in de regio met circa 25.000 tot ruim 251.000 huishoudens in 2030. Mede in het licht van de huidige regionale woningtekorten (gemiddeld 3%, dus een kleine 7.000 woningen) en andere ontwikkelingen zoals de verstedelijkingsopgave in Deventer en Zwolle, de toenemende marktdruk (met name in het stedelijk gebied) en migratiestromen willen we als regio een groei van 35.000 - 40.000 huishoudens tot 2030 accommoderen.

Tabel 1 laat zien dat de gemeenten in West-Overijssel samen tot 2030 een kleine 26.000 woningen in harde en zachte plancapaciteit hebben. Dat betekent dat naast het realiseren van harde en zachte plannen ingezet zal worden op het toevoegen van extra plancapaciteit voor 9.000 - 14.000 woningen in West-Overijssel in de periode tot 2030, waarvan ongeveer de helft (5.500) voor autonome behoefte en ongeveer de helft voor de extra (verstedelijkings)ambities. De huidige capaciteit, en dus de omvang en verdeling van de zoekopgave naar extra capaciteit voor autonome behoefte en voor verstedelijkingsambities, verschilt per gemeente. De genoemde aantallen in tabel 2 vormen een voorstelling van de behoefte en geven de richting aan, maar zijn uiteindelijk de uitkomst van het sturen op kwaliteiten. De juiste woning op de juiste plek, inspelend op de kwalitatieve woningbehoefte en een goede bijdrage leverend aan de leefbaarheid en kwaliteit van wijken/buurtten in de steden, de dorpen en het platteland.

Basis van de regionale aanpak is dat gemeenten zich inzetten om te voorzien in de lokale behoefte, zoveel mogelijk adaptief programmeren, binnen de bandbreedtes van de langetermijn-woningbehoefteprognoses. Gemeenten nemen de verantwoordelijkheid om hun woningbouwprogramma daarbij zoveel mogelijk aan te sluiten op de huidige en de te verwachten toekomstige woningvraag.

	Netto harde plancapaciteit tot 2030 ³	Netto zachte plancapaciteit tot 2030 ⁴	Totale plan-capaciteit tot 2030 ⁵
Dalfsen	396	266	662
Deventer	2.329	1.680	4.009
Hardenberg	726	1.753	2.479
Kampen	1.400	672	2.072
Olst Wijhe	249	127	376
Ommen	279	357	636
Raalte	306	468	774
Staphorst	374	91	465
Steenwijkerland	514	357	871
Zwartewaterland	209	550	759
Zwolle	3.510	9.190	12.700
West Overijssel totaal	10.292	15.511	25.803

Tabel 1: Inventarisatie harde en zachte plancapaciteit najaar 2020

	Lokale behoefte tot 2030	Extra ambitie/opgave	Totale opgave
West-Overijssel totaal	24.255	+/- 12.000-14.000	+/- 35.000-40.000

Tabel 2: Woningbouwopgave West-Overijssel tot 2030

3.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Woonagenda West-Overijssel 2021-2025

Zoals blijkt uit de woonagenda is er in de West-Overijsselse gemeenten de komende jaren behoefte aan nieuwe woningen om de druk op de woningmarkt en de woningtekorten te verlagen. Het gaat hier niet alleen in kwantitatieve zin om nieuwe woningen maar ook kwalitatief gezien moet gestuurd worden op de lokale behoefte.

De in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling levert een (beperkte) bijdrage (middels de toevoeging van één woning) aan het verlagen van de druk op de woningmarkt en de woningtekorten. In paragraaf 3.4.2 wordt ingegaan om het gemeentelijke woonbeleid waaruit blijkt dat tevens wordt aangesloten op de kwalitatieve behoefte in de gemeente Staphorst (één woning in een voormalige boerderij).

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de ‘Woonagenda West-Overijssel 2021-2025’.

3.3.4 Conclusie toetsing aan het regionaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de regionale beleidsuitgangspunten zoals verwoord in het in deze paragraaf behandelde beleidsstuk.

3.4 Gemeentelijk beleid

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

3.4.1 Omgevingsvisie ‘Staphorst voor elkaar’

3.4.1.1 Algemeen

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

3.4.1.2 Wonen en leefbaarheid

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

3.4.1.3 Een fantastisch woon- en leefklimaat

In de omgevingsvisie worden verschillende thema’s behandeld. In het kader van voorliggende ontwikkeling is met name het thema ‘een fantastisch woon- en leefklimaat’ van belang. Het is goed wonen in Staphorst. De kwaliteit van woningen en de woonomgeving zijn over het algemeen naar tevredenheid van onze inwoners. Dat wil Staphorst graag zo houden. De ambitie is om een goed woon- en leefklimaat aan te blijven bieden, niet alleen in de kern Staphorst, maar ook in de kernen Rouveen en IJhorst. Hierbij wordt gefocust op zowel kwaliteit (groen en prettige leefomgeving) als kwantiteit (meer woningen). Demografische ontwikkelingen In de periode van 2016-2020 neemt het aantal huishoudens naar verwachting met 350 toe. In de periode van 2021-2025 zal het aantal huishoudens naar verwachting met 320 toenemen. Tegelijkertijd zal de komende jaren - ook, of zelfs, in Staphorst - de vergrijzing toenemen.

Doelgroepen

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

Locaties

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

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

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

De in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling voorziet in het mogelijk maken van een splitsing van een bestaande boerderij, welke monumentaal en daarom behoudenswaardig is. Splitsing is daarbij concreet benoemd in de Omgevingsvisie als mogelijkheid voor het toevoegen van woningen. Het plan voorziet daarmee in behoud van karakteristiek erfgoed en voorziet in één extra woning (naast de omzetting van de bedrijfswoning in een reguliere woning) voor lokale woonbehoefte. Deze woning sluit aan bij de behoefte van woningen in een groen woonmilieu (op de rand van het buitengebied). Het initiatief past binnen de uitgangspunten van de omgevingsvisie. In paragraaf 3.4.2 wordt verder ingegaan op de kwantitatieve behoefte aan woningen binnen de gemeente Staphorst. Daarnaast gaat de ontwikkeling gepaard met een wezenlijke bijdrage aan de kernkwaliteiten, aangezien het plangebied landschappelijk wordt ingepast en er een duurzame vervolgfunctie wordt gegeven aan een voormalig kleinschalig agrarisch bedrijfsperceel. De karakteristieke woning blijft eveneens behouden en zal inpandig worden verbouwd en worden verduurzaamd waar mogelijk. Gesteld wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie ‘Staphorst voor elkaar’.

3.4.2 Woonvisie 2020-2024 Gemeente Staphorst – Cijfermatige herijking 2021

3.4.2.1 Inleiding

De gemeenteraad heeft op 26 mei 2020 de woonvisie Samen met Elkaar voor de periode 2020-2024 vastgesteld. De woonvisie is een document waarin de koers voor de komende jaren is vastgelegd op het gebied van wonen. De gemeente heeft een actuele woonvisie nodig voor afstemming met buurgemeenten en voor het maken van prestatieafspraken met woningcorporatie VechtHorst.

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

3.4.2.2 Gewenst woningaanbod: hoeveel woningen zijn er nodig?

In de gemeente Staphorst zijn meer woningen nodig. De gemeente gaat de woningproductie aanjagen, zodat er in de toenemende woningbehoefte van huishoudens kan worden voorzien. Het is de verwachting dat het aantal huishoudens in de gemeente Staphorst de komende jaren blijft groeien. In de periode 2021 tot en met 2030 gaat het naar verwachting om een toename met 410 huishoudens en in de periode 2030 tot en met 2040

om 250 huishoudens. In totaal gaat het om 660 huishoudens in de periode 2021 tot en met 2040. Voor de kern Staphorst is er sprake van een tekort in de plancapaciteit van 30 woningen tussen 2021 en 2030.

3.4.2.3 Behoeftte aan woningen in verschillende prijsklassen

De woningmarkt in de gemeente Staphorst betreft een echte kopersmarkt. Woningzoekenden willen bij voorkeur een eigen koopwoning.

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

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

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

3.4.2.4 Duurzaamheid

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

3.4.2.5 Toetsing van het initiatief aan de ‘Woonvisie Gemeente Staphorst’

De verwachting is dat het aantal huishoudens in de gemeente Staphorst de komende jaren nog zal stijgen. Er is dan ook ruimte voor het toevoegen van plannen. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in het splitsen van een bestaande woning (welke behoudenswaardig is) op een geschikte locatie (zoals in hoofdstuk 2 beschreven ligt het plangebied geclusterd tussen aansluitende woonbestemmingen). Binnen de gemeente Staphorst is behoefte aan dergelijke woningen (behoud van karakteristiek en toestaan van splitsingen onder voorwaarden). Voorliggend initiatief draagt in beperkte mate bij aan de behoefte naar nieuwe woningen in het duurdere segment in Staphorst (gesplitste woning). Geconcludeerd wordt dat de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie.

3.4.3 Ruimtelijke atlas en Welstandsnota

3.4.3.1 Algemeen

De Ruimtelijke Atlas en Welstandnota van de gemeente Staphorst dient als vervanging van de voorgaande welstandsnota, die als te knellend werd ervaren. Daarvoor in de plaats is er een globaler welstandbeleid op basis van een welstandskaat. De atlas is een analyse en verhaal in kaartbeelden van de gemeente. De

welstandsnota is meer dan voorheen gebaseerd op de ruimtelijke opbouw van de gemeente en haar verschillende kernen. De welstandskaart is een specifieke uitwerking van de atlas voor het welstandsbeleid.

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

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

3.4.3.2 De Streek – Bijzonder regime

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

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

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

Initiatiefnemer is voornemens deze bestaande boerderij, welke is bestemd voor één bedrijfswoning, in gebruik te nemen voor reguliere woondoeleinden alsmede deze inpandig te splitsen ten behoeve van een tweetal woningen. De uiterlijke verschijningsvorm van deze monumentale boerderij, welke is voorzien van de aanduiding ‘karakteristiek’, zal hierbij uitdrukkelijk worden behouden en gerespecteerd. Hiermee wordt voldaan aan de geldende beeldkwaliteitseisen.

3.4.4 Staphorst een eigen wereld

3.4.4.1 Algemeen

Het landschap van Staphorst is een begrip. Het is een voor Nederland uniek landschap, rijk aan specifieke, gebiedsgebonden cultuurhistorische waarden. Het is een karakteristiek landschap, met een sterk onderscheidende ruimtelijke identiteit. Daarom is het landschap van Staphorst aangewezen als Belvédère-gebied. In de Nota Belvédère is het rijksbeleid neergelegd over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. Centrale doelstelling van de nota is dat de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend wordt voor de inrichting van de ruimte in ons land. In het kader van de Nota Belvédère zijn de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden en steden in Nederland op kaart gezet. Staphorst is één van deze gebieden.

Om de ruimtelijke karakteristiek van Staphorst te kunnen duiden is in ‘Staphorst een eigen wereld’ uitgegaan van verschillende schaalniveaus: het schaalniveau van het landschap (direct grenzend aan het lint), het schaalniveau van de Streek en het schaalniveau van de afzonderlijke boerderijen met hun bijhorende tuin- en erfinrichting. De samenhang van deze schaalniveaus bepaalt het karakteristieke beeld van Staphorst. In geval voor voorliggend plan is het schaalniveau van de Streek het meest relevant.

3.4.4.2 Schaalniveau De Streek

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

Opvallend is de verdraaiing van de perceelsrichting ten opzichte van de weg: in Staphorst staat deze vrijwel haaks op de weg terwijl verder naar het zuiden, in Rouveen, de verkavelingsrichting onder een scherpe hoek staat met de weg. Ook de boerderijen staan hier niet haaks op de weg maar volgen de richting van de percelen.

Het karakteristieke patroon van achter elkaar geplaatste boerderijen, waarbij de richting ten opzichte van de weg vaak een hoek vertoont, is het beeldmerk van Staphorst. Het is het resultaat van een langdurig proces van vererving, opsplitsing en nieuwbouw van boerderijen. Deze bijzondere bebouwingsstructuur moet gewaarborgd blijven.

3.4.4.3 Toetsing van het initiatief aan de beleidsnota ‘Staphorst een eigen wereld’

In hoofdstuk 2 is uitgebreid ingegaan op de kenmerken van De Streek en het landschap. Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorische bebouwingslint van ‘De Streek’. Van aantasting van dit bebouwingslint is geen sprake, omdat de uiterlijke verschijningsvorm van deze monumentale boerderij, welke is voorzien van de aanduiding ‘karakteristiek’, bij dit plan uitdrukkelijk zal worden behouden en gerespecteerd.

Gesteld wordt dat de vorm deze Staphorster boerderij en de kwaliteit hiermee juist wordt versterkt en behouden. Aangesloten wordt bij de bestemmingsregels conform de wijzigingsbevoegdheid waar gebruik van wordt gemaakt. De gemeente Staphorst heeft positief over deze ontwikkeling besloten, zie hoofdstuk 1 en 2.

3.4.5 Landschapsplan Staphorst

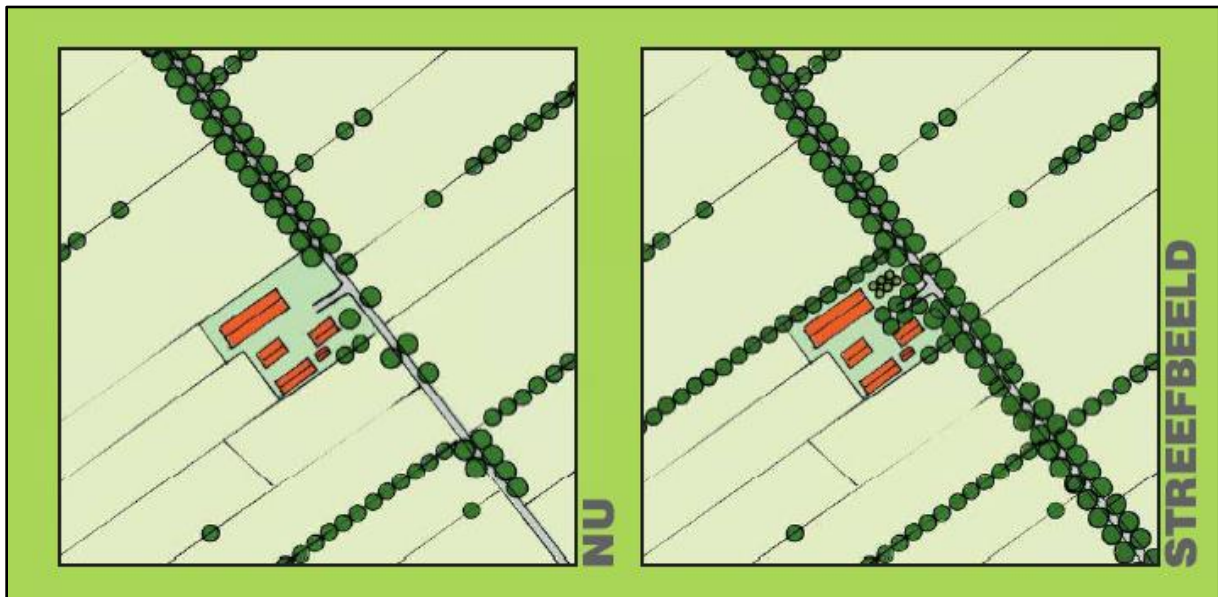
3.4.5.1 Inleiding

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

3.4.5.2 Houtsingellandschap

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

De elzensingels en eikenrijen lopen door tot aan het lint. Voor het houtsingelgebied Staphorst en Rouveen wordt gestreefd naar behoud, herstel en versterking vanwege de hoge en bijzondere landschappelijke kwaliteiten en omdat dit gebied in belangrijke mate de identiteit en herkenbaarheid van Staphorst/Rouveen bepaalt. In afbeelding 3.6 is het streefbeeld van het houtsingellandschap weergegeven.



Afbeelding 3.6 Streefbeeld houtsingellandschap (Bron: gemeente Staphorst)

3.4.5.3 Toetsing van het initiatief aan het Landschapsplan Staphorst

Zoals eerder genoemd is bij de planvorming een erfinrichtingsplan (bijlage 1 van deze toelichting) opgesteld, waarbij rekening is gehouden met behoud en ontwikkeling van de landschapswaarden. Met de voorgenomen landschappelijke inpassingen zal het getransformeerde erf goed opgaan in het omliggende landschap en aansluiten op de bestaande bebouwingsstructuur. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling goed past binnen het gemeentelijke landschapsbeleid zoals verwoord in het ‘Landschapsplan Staphorst’.

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

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

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen “De Streek” en “De Streek, Veegplan”, waarbij deze laatste vigerend is voor deze locatie. Deze bestemmingsplannen zijn op respectievelijk 11 juni 2013 en 9 juli 2019 door de gemeenteraad van de gemeente Staphorst vastgesteld.

De gemeente Staphorst heeft in het bestemmingsplan “De Streek, Veegplan” een wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.7 sub a juncto artikel 22.6.1 sub b) opgenomen om het voornemen mogelijk te maken (van een agrarische bestemming naar een meer passende woonbestemming alsook toestaan van de inpandige splitsing).

3.4.6.2 Artikel 4.7 sub a: Vigerende bestemming wijzigingen naar een Wonen-1 bestemming

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 22.6.1, 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.

Op de gestelde voorwaarden wordt als volgt voldaan:

1. *Het agrarisch bouwvlak wordt wegbestemd, zie hoofdstuk 2 voor beschrijving plangebied-scope. Vanwege de omvang van het bouwvlak is dit plangebied noodzakelijk. Het bouwvlak wordt geheel wegbestemd en er wordt in de woonbestemming een bouwvlak om de bestaande boerderij gelegd.*
2. *Er kan toepassing worden gegeven aan het gestelde in de bestemming Wonen-1 in art. 22.6 sub b ten aanzien van de splitsing: zie hierna deze toetsing aan het splitsingsbeleid.*
3. *Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid worden de regels uit Artikel 22 van toepassing verklaard.*
4. *De agrarische bedrijfsactiviteiten, behoudens die met een nog hobbymatig karakter, zijn aantoonbaar zijn beëindigd.*
5. *Er wordt geen afbreuk gedaan aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van naast- en nabijgelegen (agrarische) bedrijven, of aan een goed woon- en leefklimaat van naast- en nabijgelegen woningen. Zie hiervoor inhoudelijk in Hoofdstuk 4 van deze toelichting.*
6. *Er is aan de hand van de nota Belvédère 'Staphorst een eigen wereld' een inrichtingsplan van het gehele nieuwe erf 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 is van kwaliteitsverbetering op het erf: zie het erfinrichtingsplan zoals beschreven in hoofdstuk 1 tot en met 3 en zoals opgenomen in bijlage 1.*
7. *Burgemeester en wethouders kunnen overgaan tot wijziging van het bestemmingsplan aangezien de uitvoering van het inrichtingsplan is gegarandeerd, aangezien deze als voorwaardelijke verplichting in de regels bijhorend bij dit wijzigingsplan is opgenomen.*

Conclusie

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan de voorwaarden van deze genoemde wijzigingsbevoegdheid uit artikel 4.7 sub a van het “Veegplan De Streek”.

3.4.6.3 Artikel 22.6.1 sub b: Woningsplitsing

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

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

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

Op de gestelde voorwaarden wordt als volgt voldaan:

1. *De inhoud van iedere woning bedraagt niet minder dan 250 m³ aangezien de boerderij in zijn totaal circa 2280 m³ betreft, welke ongeveer 60/40 wordt verdeeld.*
2. *Er worden geen nieuwe inritten gerealiseerd; de bestaande inritten blijven behouden en worden eventueel iets verschoven.*
3. *Hieraan wordt voldaan, verwezen wordt naar de regels bij dit wijzigingsplan.*
4. *De geluidsbelasting op de nieuwe woning(en) bedraagt niet meer dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. De belasting bedraagt minder dan 43 dB(A); zie de geluidsniveaukaart in hoofdstuk 4.*
5. *Er wordt rekening gehouden met de Verordening geurhinder en veehouderij, zie hoofdstuk 4.*
6. *Er vindt een reductie plaats van eventueel op het perceel voorkomende landschapsontsierende bebouwing, zie ook bijlage 1.*
7. *Er is in en om de nieuwe woning(en) een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd, zie hoofdstuk 4.*
8. *Het verzoek om wijziging gaat gepaard 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. Zie hiervoor bijlage 1. Voor de bergingen zal sprake zijn van in pandige bergingen, en eventuele bijgebouwen conform bouwregels/kaders bestemmingsplan.*
9. *De bestaande karakteristiek van de woonboerderij blijft behouden: de aanduiding hiervoor wordt in dit wijzigingsplan overgenomen.*
10. *Er is geen sprake van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt, zie hoofdstuk 4.*
11. *De uitvoering van het erfinrichtingsplan is gegarandeerd middels een voorwaardelijke verplichting. De gestelde parkeernorm van de gemeente wordt gehanteerd, zie bijlage 1.*

Conclusie

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan de voorwaarden van deze genoemde wijzigingsbevoegdheid uit artikel 22.6.1 sub b van het “Veegplan De Streek”.

3.4.7 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in het in deze paragraaf behandelde beleidsstukken, alsmede voldoet aan de gestelde wijzigingsvoorwaarden in de wijzigingsbevoegdheden op basis waarvan deze ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt.

3.5 Algehele conclusie toetsing aan het rijks-, provinciale-, regionale-, en gemeentelijke beleid

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

HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan (in casu: een wijzigingsplan) een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's milieueffectrapportage, duurzaamheid en klimaat, bodem, geluid, luchtkwaliteit, geur, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, wateraspecten, archeologie en cultuurhistorie, flora en fauna, verkeer, parkeren en in- en uitritten, brandveiligheid, verlichting, gezondheid en relatie met andere toestemmingsvereisten.

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan (in casu: een wijzigingsplan) een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van ‘kaderstellend voor’ en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

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

4.1.2 Situatie plangebied

4.1.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied bevindt zich op circa 5,9 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “Olde Maten & Veerslootslanden”. Initiatiefnemer is voornemens deze bestaande boerderij, welke is bestemd voor één bedrijfswoning, in gebruik te nemen voor reguliere woondoeleinden alsmede deze in pandig te splitsen ten behoeve van een tweetal woningen. De uiterlijke verschijningsvorm van deze monumentale boerderij, welke is voorzien van de aanduiding ‘karakteristiek’, zal hierbij uitdrukkelijk worden behouden en gerespecteerd.

Er is daarmee slechts sprake van in pandige wijzigingen als gevolg van het planvoornemen, er is daarom geen AERIUS-berekening uitgevoerd. Immers, op basis van de proefberekening van de gemeente Staphorst, heeft het college op 29 maart 2022 besloten dat voor woningbouwplannen die vergelijkbaar zijn met, of kleiner dan, de nieuwbouw van 2 woongebouwen (met in totaal maximaal 4 woningen) en plaatsvinden in de bebouwde kom geen AERIUS-berekening vereist is. Uit deze berekening kwam naar voren dat dergelijke ontwikkelingen geen significant negatieve effecten hebben op nabijgelegen Natura-2000 gebieden wat betreft stikstofdepositie. Voorliggend plan voorziet slechts in de in pandige splitsing van een bestaande boerderij.

Gelet op het vorenstaande zal van een toename van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/j geen sprake zijn. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het plan is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig. Er is dus geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

4.1.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

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

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

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

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

4.1.3 Conclusie

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

4.2 Duurzaamheid en klimaat

De Voor wat betreft het aspect duurzaamheid wordt opgemerkt dat de gesplitste woning in de toekomstige situatie zal voldoen aan de wettelijke eisen opgenomen in het Bouwbesluit.

Wat betreft klimaatadaptatie wordt opgemerkt dat de toename aan verharding beperkt is. Ook wordt het plangebied landschappelijk ingepast met robuuster groen dan momenteel het geval is. Ten slotte wordt er voldoende ruimte gecreëerd om hemelwater te kunnen infiltreren en te bergen.

4.3 Bodem

4.3.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een wijzigingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

In voorliggend geval is door Sigma Bouw en Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksresultaten van dit onderzoek zijn hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage die is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

4.3.2 Situatie plangebied

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in grond worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

Zintuiglijke waarnemingen

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde bodemmateriaal geen bodemvreemde afwijkingen of asbestverdachte materialen waargenomen (indicatieve waarneming).

Verkennend bodemonderzoek volgens NEN-5740

Een samenvatting van de toetsingsresultaten staat weergegeven in onderstaande tabel.

Meng-monster	Boringen	Diepte	Zintuiglijk	>AW / S	>T	>I	Indicatieve toetsing Bbk*	nader onderzoek
grond								
MM1	1+2+4+5	0.0-0.5	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*	nee
MM2	6+7+8+14	0.0-0.5	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*	nee
MM3	3+9+11+13	0.0-0.5	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*	nee
MM4	1+2+3	0.5-2.0	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*	nee
grondwater								
Pb1	1	4.0-5.0	-	barium	-	-	n.v.t.	nee
>AW	overschrijding achtergrondwaarde (bodemindex ≤0,5)							
>T	overschrijding tussenwaarde (criteria voor nader onderzoek, bodemindex >0,5)							
>I	overschrijding interventiewaarde (bodemindex >1)							
Bbk	besluit bodemkwaliteit							

*= beoordeling is excl. onderzoek naar PFAS-verbindingen, onderzoek naar deze verbindingen is vanaf 8 juli 2019 verplicht bij beoordeling van hergebruiksmogelijkheden van de grond

Eindconclusie verkennend bodemonderzoek NEN-5740

In het grondwater is barium verhoogd gemeten t.o.v. de steefwaarde gemeten. In dit geval wordt de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) niet overschreden zodat er uit milieuhygiënische overweging geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Verkennend onderzoek asbest in grond volgens NEN-5707

Een samenvatting van de toetsingsresultaten staat weergegeven in de onderstaande tabel.

inspectiegat (m-mv)	Berekende asbestconcentratie (fractie > 20 mm) mg/kg d.s. (gewogen)			Asbestconcentratie (fractie < 20 mm) mg/kg d.s. (gewogen)			Totale asbestconcentratie mg/kg d.s. (gewogen)		
	gem. conc.	ondergrens	bovengrens	gem. conc.	ondergrens	bovengrens	gem. conc.	onder- grens	boven- grens
druppelzones									
D1 t/m D4	-	-	-	<2	<2	<2	<2 (-)	<2	<2
D5 t/m D8	-	-	-	110.1	73.3	147.2	110.1 (+)	73.3	147.2
D9 t/m D12	-	-	-	<2	<2	<2	<2 (-)	<2	<2

toelichting

* =gehalte is indicatief van betreffend monster is de fractie <20 mm niet onderzocht

** = de maaiveldinspectie is indicatief, het maaiveld kon slechts beperkt worden geïnspecteerd

- =geen asbest aangetoond (concentratie beneden of gelijk aan de bepalingsgrens)

+/- =concentratie boven de bepalingsgrens en beneden of gelijk aan de interventiewaarde: licht verhoogd

+ =concentratie boven de interventiewaarde: sterk verhoogd

= waarde is gecorrigeerd voor de fractie <20 mm

Maaiveld

Op basis van de visuele locatie-inspectie is op het geïnspecteerde deel van het maaiveld geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

Druppelzones**Toplaag (0.0-0.1 m-mv)**

In het geanalyseerde mengmonster D2 (zeeffractie < 20 mm) van de inspectiegaten G5 t/m G8 (laag 0.0-ca.0.1 m-mv) uit de toplaag is een gemiddeld gewogen concentratie asbest gemeten van 101.1 mg/kg d.s.

Met behulp van de SEM analyse is in het grondmonster D2 één vezel chrysotiel aangetoond. Het gewogen gehalte aan respirabele asbestvezels bedraagt 0.08 mg/kg d.s. Het gewogen asbestgehalte in druppelzone D2 overschrijdt ter indicatie de interventiewaarde (sterk verontreinigd) en geeft hierdoor aanleiding voor nader asbestonderzoek naar de ernst en omvang van de aangetroffen asbest verontreiniging. Middels een nader onderzoek wordt het definitieve gehalte asbest in de bodem vastgesteld daarnaast ontstaat hiermee meer inzicht in de omvang van de verontreiniging.

De toplaag (0.0-0.1 m-mv) t.p.v. de druppelzone D2 (inspectiegaten G5 t/m G8) bevat ter indicatie een verhoogd gehalte asbest t.o.v. de interventiewaarde. Wanneer een overschrijding van het gehalte asbest boven de interventiewaarde of toetsingswaarde voor nader onderzoek wordt gemeten wordt geadviseerd om een nader bodemonderzoek uit te voeren. Middels een nader onderzoek wordt het definitieve gehalte asbest in de bodem vastgesteld en ontstaat meer inzicht in de omvang van de verontreiniging.

Dit kan echter ook geschieden middels een BUS-melding waarbij deze druppelzone direct wordt gesaneerd. Hierbij wordt dan een bepaalde omvang en een bepaalde diepte afgegraven. Het voorstel is om dit middels een BUS-melding direct te saneren.

In de geanalyseerde toplaagmengmonsters D1 en D3 (zeeffractie < 20 mm) van de inspectiegaten G1 t/m G4, resp. G9 t/m G12, is een gemiddeld gewogen concentratie asbest gemeten van <2 mg/kg d.s. Het totale gemiddeld indicatief gewogen gehalte asbest (fractie <20 mm + fractie >20 mm) in de toplaag (0.0-0.1 m-mv) t.p.v. de inspectiegaten G1 t/m G4 en G9 t/m G12 bedraagt <2 mg /kg d.s. en is daarmee niet verhoogd t.o.v. de bepalingsgrens, het gemeten gehalte is niet verhoogd t.o.v. het criterium voor nader onderzoek (> 50 mg/kg d.s.) of de interventiewaarde (100 mg/kg d.s.) voor asbest.

De uitgegraven toplaag uit de inspectiegaten G1 t/m G4 en G9 t/m G12 is niet aantoonbaar verontreinigd met asbest.

PCB's in de toplaag (0.0-0.1 m-mv)

De toplaagmengmonsters D1 t/m D3 bevatten geen verhoogde gehalten PCB's t.o.v. de achtergrondwaarde.

4.3.3 Conclusie

Het aspect ‘bodem’ vormt, mits een BUS-melding wordt gedaan, geen belemmering voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

4.4 Geluid

4.4.1 Algemeen

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

4.4.2 Situatie plangebied

De te splitsen woning wordt op basis van de Wgh aangemerkt als een geluidsgevoelige object. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten railverkeerslawaaï, industrielawaai en wegverkeerslawaaï als bedoeld in de Wgh.

4.4.2.1 Industrielawaai

Ter plaatse van het plangebied of in de nabijheid van het plangebied zijn geen geluidsgezoneerde industrieterreinen aanwezig. Het aspect industrielawaai wordt daarom buiten beschouwing gelaten. In paragraaf 4.7 wordt ingegaan op individuele bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied.

4.4.2.2 Wegverkeerslawaaï

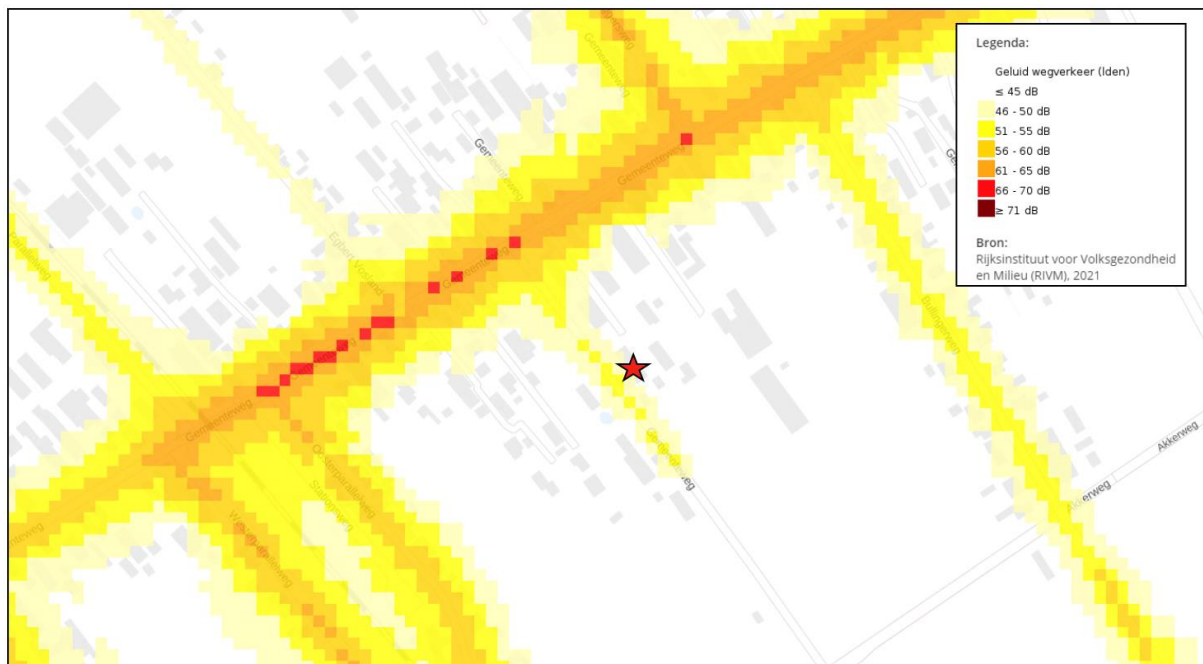
In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte afhankelijk is van het aantal rijstroken en van de ligging van het plangebied (binnenstedelijk gebied of buitenstedelijk gebied). In onderstaande tabel is de grootte van deze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

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

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

De uitbreiding van de bestaande woning bevindt zich op enige afstand van de Oude Rijksweg en ligt daarmee binnen de wettelijke geluidszone van deze weg. Op de geluidkaart, zie in afbeelding 4.1, van de gemeente Staphorst bevindt de bestaande boerderij (welke gesplitst wordt) zich in de zone 0-45dB(A). Hierdoor hoeft er geen verder onderzoek plaats te vinden en wordt er naar verwachting ter plaatse van de uitbreiding van de bestaande woning voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarden.

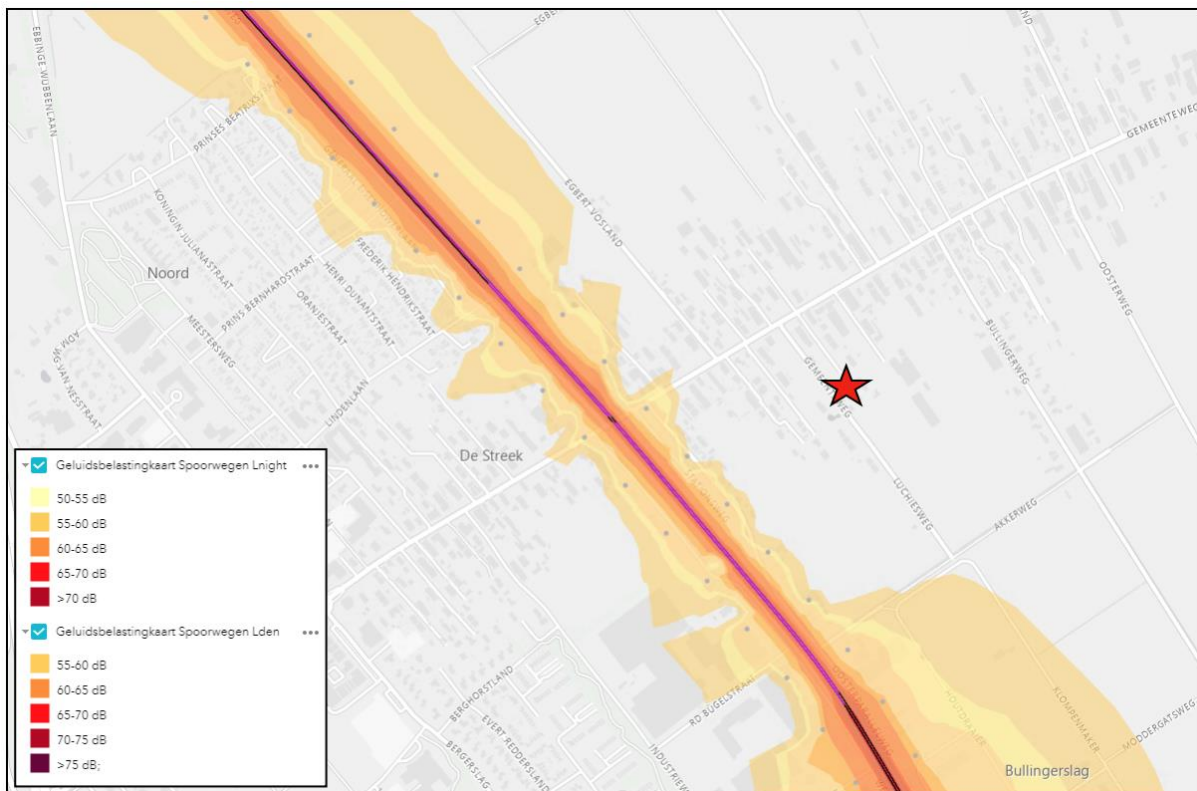


Afbeelding 4.1 Uitsnede geluidskaart gemeente Staphorst (Bron: Gemeente Staphorst)

Geconcludeerd wordt dat in alle gevallen naar verwachting voldaan wordt aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Een hogere waarde is hiermee niet benodigd. Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï.

4.4.2.3 Railverkeerslawaaï

Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich op circa 320 meter afstand een spoorlijn. Hierna is een uitsnede van de geluidskaart van ProRail opgenomen, op basis waarvan geconcludeerd kan worden dat het plangebied buiten de zonering van het railverkeerslawaaï is gelegen. Nader onderzoek is daarmee niet benodigd.



Afbeelding 4.2 Uitsnede geluidkaart gemeente Staphorst (Bron: Gemeente Staphorst)

Geconcludeerd wordt dat in alle gevallen naar verwachting voldaan wordt aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Een hogere waarde is hiermee niet benodigd. Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wat betreft het aspect railverkeerslawaaï.

4.4.3 Conclusie

Het aspect ‘geluid’ vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Beoordelingskader

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

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

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

4.5.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in

betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer vindt niet plaats.

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

4.5.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

4.5.2 **Situatie plangebied**

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ruimtelijke ontwikkeling, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.5.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend planvoornemen (splitsing van een bestaande woning en de wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming) 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

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

4.5.3 **Conclusie**

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

4.6 **Geur**

4.6.1 **Wet geurhinder en veehouderij en Activiteitenbesluit**

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

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

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

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

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

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

4.6.2 Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016

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

In artikel 5 van deze verordening is in afwijking van de Wet geurhinder en veehouderij een andere minimale afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object in het buitengebied bepaald (In afwijking van artikel 4, lid 1 van de Wet bedraagt de minimale afstand voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het gebied als genoemd in artikel 3 van deze verordening binnen de bebouwde kom 50 meter.

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

4.6.3 Situatie plangebied

De geurcontouren die gelden op basis van de ‘Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016’ binnen de gemeente Staphorst zijn inzichtelijk gemaakt in de ‘Geurkaart gemeente Staphorst’. Het oprichten van de beoogde geurgevoelige functies is mogelijk, mits deze niet in de geurcirkel van nabijgelegen agrarisch bedrijven ligt. In afbeelding 4.3 bevat een uitsnede van de Geurkaart, waarin het plangebied is weergegeven met de rode ster en de geurcirkels van de dichtstbijzijnde agrarische bedrijven met de rode contouren.



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

De dichtstbijzijnde veehouderij bevindt zich aan de Gemeenteweg 238a, op een afstand van circa 80 meter. In de buurt bevinden zich verschillende andere veehouderijen, die op een grotere afstand van het plangebied liggen.

De bijbehorende contour betreft een buffer van 50 meter conform de Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016. Zoals te zien in de afbeelding 4.3 ligt het plangebied buiten de geldende geurcontouren van de omliggende veehouderijen. Aan de norm van 50 meter tussen veehouderij en geurgevoelig object wordt in voorliggend geval voldaan.

De veehouderij aan de Gemeenteweg 238a houdt volgens de Geurkaart varkens met bijbehorende geuremissie. De milieugegevens met betreffende geuremissie voor deze veehouderij zijn als volgt:

Stalsysteem	Dieren	Geuremissiefactor per dier	Geuremissie OU_E/m^3
D 3.100	12	23	276
D 2.100	2	18,7	37,4
D 1.1.100	330	7,8	2.574,00
D 1.3.101	81	18,7	1.514,70
D 1.2.100	36	27,9	1.004,40
Totaal			5.406,50

Tabel 1 Milieugegevens veehouderij Gemeenteweg 238A (Bron: Geurkaart Staphorst)

Uit de geurcontouren van de Geurkaart blijkt dat de voorgrondgeurbelasting op de geurgevoelige objecten aan de Gemeenteweg 214 tussen de 1 en 2 OU_E/m^3 bedraagt. In voorliggend geval wordt voldaan aan de norm voor de voorgrondgeurbelasting van 3 OU_E/m^3 .

De achtergrondgeurbelasting wordt bepaald door de geuremissie van omliggende veehouderijen. De afstand van een veehouderij met geuremissie tot het plangebied is daarbij relevant. Binnen een straal van 1 kilometer zijn alle veehouderijen met een geuremissie relevant en tussen een straal van 1 tot en met 2 kilometer zijn alleen de IPPC veehouderijen met een relatieve grote geuremissie relevant. Binnen een straal van 1 kilometer vallen, naast de veehouderij aan de Gemeenteweg 238A, de veehouderijen aan de Gemeenteweg 351A en Gemeenteweg 353. Beide veehouderijen bevinden zich op circa 700 meter van het plangebied. Overig veehouderijen met een geuremissie liggen op een afstand groter dan 1 kilometer van het plangebied. De veehouderij aan de Gemeenteweg 351A heeft een totale geuremissie van 71,2 OU_E/m^3 en de veehouderij aan

de Gemeenteweg 353 heeft een totale geuremissie van 659,4 OU_E/m³. De betreffende veehouderijen hebben ten opzichte van de veehouderij aan de Gemeenteweg 238A een zodanig kleine geuremissie dat ze van weinig invloed zullen zijn op de achtergrondgeurbelasting op de geurgevoelige objecten.

Op 1,3 kilometer afstand van het plangebied bevindt zich de veehouderij aan de Klaas Kloosterweg Oost 126 met een totale geuremissie van 32.966 OU_E/m³. Op 1,4 kilometer bevindt zich de veehouder aan de Zwarteveenweg 4 met een totale geuremissie van 10.751,20 OU_E/m³. Op dezelfde afstand bevindt zich de veehouderij aan de Gemeenteweg 371 met een totale geuremissie van 2.823,30 OU_E/m³. Overige veehouderijen met een geuremissie bevinden zich ten opzichte van het plangebied op een afstand groter dan 2 kilometer en zijn om die reden niet relevant voor de achtergrondgeurbelasting.

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

Om het woon- en leefklimaat binnen het plangebied te achterhalen is de voorgrondgeurbelasting aan de milieukwaliteitseisen getoetst. De voorgrondgeurbelasting op de geurgevoelige objecten bedraagt tussen de 1 en 2 OU_E/m³. De gemeente Staphorst ligt volgens de Meststoffenwet niet in een concentratiegebied. Hieronder is in een tabel de milieukwaliteitseisen voor niet-concentratiegebieden uit de Handreiking Wet Geurhinder en veehouderij weergegeven, waarin de milieuklassen met corresponderende percentages van geurgehinderden zijn opgenomen.

Milieukwaliteit	Geurgehinderden [%]	Voorgrondgeurbelasting [OU _E /m ³]
Zeer goed	<5	<0,7
Goed	5 – 10	0,7 – 1,8
Redelijk goed	10 – 15	1,8 – 3,0
Matig	15 – 20	3,0 – 4,5
Tamelijk slecht	20 – 25	4,5 – 6,5
Slecht	25 – 30	6,5 – 8,5
Zeer slecht	30 – 35	8,5 – 11,3
Extreem slecht	>35	>11,3

Tabel 2 Milieukwaliteitseisen niet-concentratiegebieden (Bron: Handreiking Wet Geurhinder en veehouderij)

De voorgrondgeurbelasting op de geurgevoelige objecten bedraagt tussen de 1 en 2 OU_E/m³. Het woon- en leefklimaat bevindt zich tussen ‘goed’ en ‘redelijk goed’.

Omgekeerd wordt de omliggende bedrijvigheid niet (verder) in de bedrijfsvoering belemmerd als gevolg van de voorliggende ontwikkeling.

4.6.4 Conclusie

Het aspect ‘geur’ vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

4.7.2 Gebiedstypen

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

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

Het gebied waarin het plangebied zich bevindt is aan te merken als een 'rustige woonwijk'. Dit vanwege het feit dat in de omgeving van het plangebied hoofdzakelijk woonfuncties voorkomen.

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

4.7.3 Situatie plangebied

4.7.3.1 Algemeen

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

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

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

4.7.3.2 Externe werking

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

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

4.7.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de gesplitste woning (na wijziging van de agrarische- naar een woonbestemming) hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantast.

In onderstaande tabel zijn de milieubelastende functies in de omgeving opgenomen. Tevens is aangegeven tot welke milieucategorie het bedrijf wordt gerekend, welke richtafstand (m.u.v. de richtafstand voor het aspect geur voor veehouderijen) aangehouden moet worden tussen een milieugevoelige functie en het betreffende bedrijf en wat de afstand tussen de woonbestemming en de bedrijfsbestemming bedraagt.

Huidige functie	Maximale milieucategorie	Maximale richtafstand 'rustige woonwijk'	Afstand tussen de bestemmingen
Mechanisatiebedrijf <i>Gemeenteweg 226-228</i>	2	30 meter	31 meter
Grondgebonden agrarisch bedrijf <i>Gemeenteweg 238-238a</i>	3.2	50 meter	60 meter

Op het perceel **Gemeenteweg 226-228** is een mechanisatiebedrijf gevestigd. Het perceel heeft de passende bestemming "Bedrijf". Ter plaatse zijn het bestaande bedrijf toegestaan en bedrijven uit categorie 1 en 2. De activiteiten zijn in hoofdzaak 'service en onderhoud van landbouwmachines'. Daarnaast is er een showroom. Gezien de onderlinge afstand tussen deze bestemmingen kan gesteld worden dat er geen milieutechnische belemmeringen voor het planvoornemen zijn en dat het planvoornemen andersom dit bedrijf niet belemmert daar er reeds woningen van derden op kortere afstand zijn gesitueerd.

Het perceel **Gemeenteweg 238-238a** heeft de bestemming "Agrarisch met waarden" met de aanduiding "middelgroot". De bijbehorende richtafstand voor geluid en stof (exc. Geur) betreft 30 meter conform de VNG-publicatie. Zoals te zien in de bovenstaande afbeelding 4.3 ligt het plangebied buiten de geldende geurcontouren van de omliggende veehouderijen. Aan de norm van 50 meter tussen veehouderij en geurgevoelig object wordt in voorliggend geval voldaan aangezien de afstand tussen beide bestemmingsvlakken 60 meter bedraagt.

Zoals hiervoor blijkt wordt aan alle richtafstanden ruimschoots voldaan. Ter plaatse van het plangebied is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten. Omgekeerd worden omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

4.7.4 Conclusie milieuzonering

Het aspect ‘milieuzonering’ vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend initiatief.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Algemeen

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

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

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

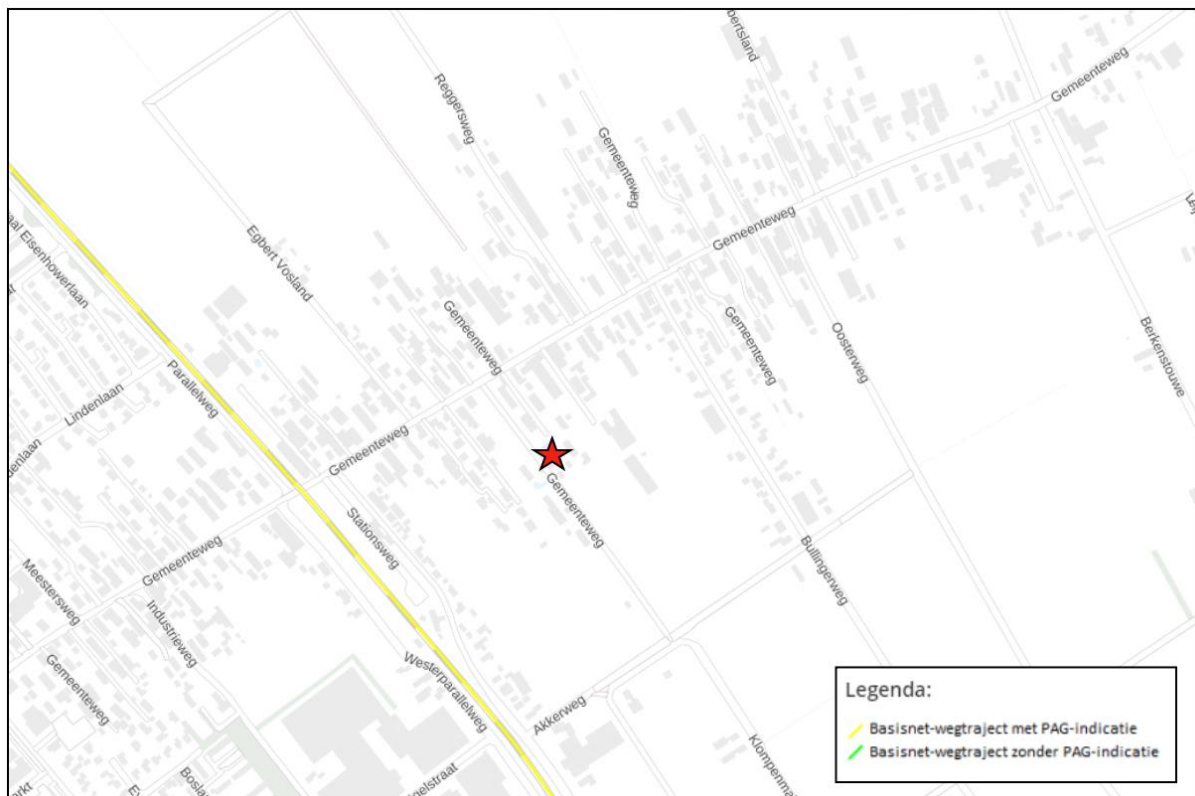
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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

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

4.8.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.4 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven, waarin het plangebied is aangeduid met een rode ster.



Afbeelding 4.4 Uitsnede Risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

Het plangebied bevindt zich op circa 320 meter van de spoorlijn ‘Zwolle-Meppel’. Dit is ruim buiten de risicoafstand van 142 meter die aan de spoorlijn is toegekend. Verder bevinden zich er in de directe omgeving van het plangebied geen andere risicobronnen. Daarnaast brengt voorgenomen ontwikkeling geen externe veiligheidsfactoren met zich mee. Een en ander brengt met zich mee dat het planvoornemen in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.8.3 Conclusie

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

4.9 Water

4.9.1 Vigerend beleid

4.9.1.1 Europees beleid

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

4.9.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022-2027 (vastgesteld 18 maart 2022). Dit document geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Het belangrijkste uitgangspunt is het werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

4.9.1.3 Provinciaal beleid

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

De provincies heeft vier ambities:

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

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

- Drinkwateronttrekking: de provincie wil aan de voorkant van de ruimtelijke ontwikkelingen staan, zodat drinkwateronttrekking niet als een belemmering worden ervaren. De bescherming van grondwater voor menselijke consumptie is ook een prioriteit;
- Waterwingebieden: Bij de winputten, is alle andere activiteiten dan ten behoeve van de openbare drinkwatervoorzieningen niet toegestaan;
- Grondwaterbeschermingsgebieden (met stedelijke functies): (risico)afweging en maatwerk in de ruimtelijke ontwikkelingen zijn voor deze gebieden kaderstellend;
- Intrekgebieden (met stedelijke functies): In deze gebieden, is het mogelijk om andere functies toe te staan, mits een duurzame functieverweving mogelijk is bijvoorbeeld extensieve recreatie. Daarnaast hecht de provincie veel belang aan (risico) afwegingen in stedelijke gebieden;
- Innamezone waterwinning: het water in deze gebieden moeten voldoen aan de eisen van oppervlaktewater;
- Boringsvrije zone drinkwatervoorziening/ industrie/ Sallands Diep: In de boringsvrije zones is het beleid gericht op het behoud van de beschermende bodemlagen. Doorboren van deze bodemlagen is niet toegestaan.

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

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

4.9.1.4 Waterschap Drents Overijsselse Delta

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

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

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

4.9.2 Waterparagraaf

4.9.2.1 Algemeen

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

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

4.9.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de 'normale procedure'. Het plan betreft echter alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en de bijhorende landschappelijke inpassing en heeft daarmee geen negatieve invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan.

Wel wordt op basis van de uitkomsten van de watertoets de normale procedure gevolgd. Binnen 4 weken na indiening hiervan heeft het waterschap Drents Overijsselse Delta contact opgenomen met de initiatiefnemer en heeft deze een uitgangspuntennotitie ontvangen, welke onderdeel uitmaakt van bijlage 4 bij deze toelichting.

In de uitgangspuntennotitie staat meer informatie over de bestaande waterhuishouding en zijn concrete uitgangspunten voor het plan opgenomen. Daarna zijn deze uitgangspunten verwerkt in het (inpassings)plan. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

Afvalwater

Voor het afvalwater zal gebruik worden gemaakt van het bestaande gescheiden stelsel, waarbij het huishoudelijk afvalwater geloosd zal worden op het gemeenteriool. Het hemelwater kan worden geloosd in de groene inrichting van het plangebied, richting de reeds aanwezige sloten nabij de perceelgrenzen.

Compensatie bij aanleg verharding

Advies voor kleine plannen geldt als regel dat voor het realiseren van verhard oppervlak een berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater benodigd is. Compensatie moet de volgende trap volgen: vasthouden-bergen-afvoeren. Voor kleine plannen geldt als regel dat 10% van het verharde oppervlak wordt ingezet voor berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater waarin maximaal 30 cm peilstijging is toegestaan. Geadviseerd wordt om de waterberging te ontwerpen op basis van bij voorkeur een vertraagde afvoer, een infiltratiesituatie.

Naar aanleiding van gevoerd overleg met het Waterschap is gebleken dat de reactie van het waterschap een positief wateradvies betreft. Wel merkt het Waterschap op dat het plan is gewijzigd ten opzichte van de eerder beoordeelde watertoets. Het betreft nu alleen nog het ombouwen van een bestaande boerderij naar twee woningen en worden er geen extra nieuwe woningen gerealiseerd. In de waterparagraaf moet echter aangegeven worden dat 10% van het verharde oppervlakte moet worden ingezet voor berging ter compensatie voor de versnelde afvoer. Hierop wordt door initiatiefnemer aangegeven dat langs het plangebied een redelijke sloot ligt die voldoende capaciteit heeft (ca. 1,5m breed en diep). Om de benodigde berging ter compensatie te realiseren, kan deze sloot als afvoer worden gebruikt. Mocht er onverhoopt niet voldoende capaciteit zijn, dan zullen bij de inrichting van het plangebied (aanleggen inpassingsmaatregelen, zie hoofdstuk 1 tot en met 3) infiltratiekratten worden aangelegd. Daarbij is genoemde sloot geen onderdeel van de primaire of secundaire watergangen van het Waterschap en fungeert als zodanig als een soort van zaksloot en is daarmee geschikt voor waterberging.

4.9.3 Overstromingsrisicoparaagraaf

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

Het plan ligt in een dijkkringgebied. Als er gebouwd wordt in dijkkringgebieden (gebieden met een risico op overstromingen) verplicht de provincie Overijssel in het bestemmingsplan een overstromingsrisicoparaagraaf op te nemen. Deze paraagraaf heeft aandacht voor voorzieningen die zorgen dat er bij een overstroming minder slachtoffers vallen en dat de schade beperkt blijft.

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

- aanvullend ophogen (voor zover mogelijk) van het plangebied;
- voldoende hoog aanbrengen vloerpeil, eventueel verhoogde drempels;
- aansluiting plangebied op dichtstbijzijnde weg, zodat bereikbaarheid gewaarborgd blijft;

- zodanig inrichten gebouw zodat bij eventuele overstromingen schade zoveel mogelijk wordt beperkt (bijv. materiaalgebruik, minder gevoelige ruimten begane grond);
- opstellen van evacuatieplan;
- belangrijke functies dan wel belangrijke apparatuur (bijv. generator e.d.) verhoogd of op eerste verdieping situeren.

Voorliggende ontwikkeling ziet toe op transformeren van een agrarische behoudenswaardige boerderij naar een woonboerderij, waarbij deze inpandig wordt gesplitst. De locatie ligt in een gebied waar sprake is van overstromingsrisico's. Bij de inrichting (verwerking van de splitsing van deze woning) zal rekening worden gehouden dat bij eventuele overstromingen de schade zoveel mogelijk wordt beperkt en er zal een evacuatieplan worden opgesteld.

Met inachtneming van het bovenstaande brengt de ligging van het plangebied in een overstromingsrisicogebied geen belemmeringen met zich mee.

4.9.4 Conclusie

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

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Archeologie

4.10.1.1 Algemeen

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

4.10.1.2 Situatie plangebied

Het voornemen is getoetst aan de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in afbeelding 4.5. Het plangebied is indicatief weergegeven met de rode cirkel.



Afbeelding 4.5 Gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidskaart (Bron: gemeente Staphorst)

Het plangebied ligt geheel binnen een gebied met een lage archeologische verwachting. Voor gebieden met een lage archeologische verwachting geldt een onderzoekplicht bij ontwikkeling die voorzien in ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte van minimaal 1,5 hectare.

Omdat het planvoornemen niet ziet op bodemverstorende werkzaamheden (slechts inpassing van een bestaande karakteristieke en behoudenswaardige boerderij en voor het overige slechts landschapsinpassing) is er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

4.10.2 Cultuurhistorie

4.10.2.1 Algemeen

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

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

4.10.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied is thans bedoeld voor een kleinschalig agrarisch bedrijf, is bebouwd en ligt in het cultuurhistorische bebouwingslint van ‘De Streek’. Initiatiefnemer is voornemens deze bestaande boerderij, welke is bestemd voor één bedrijfswoning, in gebruik te nemen voor reguliere woondoeleinden alsmede deze inpandig te splitsen ten behoeve van een tweetal woningen. De uiterlijke verschijningsvorm van deze monumentale boerderij, welke is voorzien van de aanduiding ‘karakteristiek’, zal hierbij uitdrukkelijk worden behouden en gerespecteerd.

Het plangebied kent vanwege deze aanduiding voor deze boerderij bijzondere cultuurhistorische waarde (blijft behouden) en maakt onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht De Streek.

Door de beoogde splitsing verandert er niets aan de uiterlijke verschijningsvorm van deze woning, blijft het plangebied passend in het straat en bebouwingsbeeld, en is er geen sprake van een negatieve invloed op de omliggende monumentale dan wel karakteristieke of cultuurhistorische waarden.

4.10.3 Conclusie

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

4.11 Flora en Fauna

4.11.1 Algemeen

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

4.11.2 Gebiedsbescherming

4.11.2.1 Algemeen

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

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

4.11.2.2 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied bevindt zich op circa 5,9 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “Olde Maten & Veerslootslanden”. Initiatiefnemer is voornemens deze bestaande boerderij, welke is bestemd voor één bedrijfswoning, in gebruik te nemen voor reguliere woondoeleinden alsmede deze in pandig te splitsen ten behoeve van een tweetal woningen. De uiterlijke verschijningsvorm van deze monumentale boerderij, welke is voorzien van de aanduiding ‘karakteristiek’, zal hierbij uitdrukkelijk worden behouden en gerespecteerd.

Er is daarmee slechts sprake van in pandige wijzigingen als gevolg van het planvoornemen, er is daarom geen AERIUS-berekening uitgevoerd. Immers, op basis van de proefberekening van de gemeente Staphorst, heeft het college op 29 maart 2022 besloten dat voor woningbouwplannen die vergelijkbaar zijn met, of kleiner dan, de nieuwbouw van 2 woongebouwen (met in totaal maximaal 4 woningen) en plaatsvinden in de bebouwde kom geen AERIUS-berekening vereist is. Uit deze berekening kwam naar voren dat dergelijke ontwikkelingen

geen significant negatieve effecten hebben op nabijgelegen Natura-2000 gebieden wat betreft stikstofdepositie. Voorliggend plan voorziet slechts in de inpandige splitsing van een bestaande boerderij.

Gelet op het vorenstaande zal van een toename van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/j geen sprake zijn. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het plan is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig. Er is dus geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

4.11.2.3 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 3,0 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de onderlinge afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

4.11.3 Soortenbescherming

4.11.3.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet er worden bekeken of hier een vrijstelling voor geldt anders moet er een ontheffing worden gevraagd.

4.11.3.2 Situatie plangebied

In het kader van de beoordeling van de wettelijke consequenties, is van belang dat relevant is het planologisch splitsen en inpandig verbouwen van de oorspronkelijke boerderij. De boerderij verkeert in een goede staat van onderhoud en beschikt niet over een spouwmuur. Het gebouw is niet toegankelijk voor dieren en het vormt een ongeschikte groeiplaats voor beschermde planten. Ook aan de buitenzijde van het gebouw zijn geen potentiële verblijf- of voortplantingsplaatsen voor beschermde diersoorten, zoals nestplaatsen van de huismus/huiszwaluw of verblijfplaatsen van vleermuizen. Door het intern verbouwen van de boerderij tot twee woningen, worden geen beschermde dieren verwond of gedood en worden geen beschermde rust-, verblijf- of voortplantingsplaatsen beschadigd of vernield.

Door het aanleggen van de tuinen en de realisatie van de landschappelijke inpassing, wordt de functie van het plangebied als foerageergebied voor grondgebonden zoogdieren en vogels niet aangetast. Het intern verbouwen van de boerderij en landschappelijk inpassen van het geheel leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van de Wet natuurbescherming. Er worden geen beschermde dier- of plantensoorten beschadigd.

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

4.11.4 Conclusie

Er worden als gevolg van de werkzaamheden ten behoeve van de realisatie van het planvoornemen geen negatieve effecten op de NNN en Natura 2000-gebieden verwacht. Er worden ook geen negatieve effecten op de beschermde soorten verwacht.

4.12 Verkeer, parkeren, in- en uitritten

4.12.1 Verkeer

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

Bij bovenstaande verstedelijkingsgraad en stedelijke zone geldt voor de splitsing van de bestaande boerderij naar feitelijk een dubbele woning (twee-onder-een-kap koophuis) een verkeersgeneratie van gemiddeld 7,7 verkeersbewegingen per dag per woning. In het plangebied geldt dus een verkeersgeneratie van 15,4 verkeersbewegingen per dag. Dit is een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie, waarbij zelfs gesteld kan worden dat deze toename in de praktijk minder zal zijn nu de agrarische bedrijfsmogelijkheden (en daarbij behorende verkeersbewegingen) worden wegbestemd. Het plangebied wordt ontsloten op de Gemeenteweg, conform de bestaande in- en uitritten. Deze is van voldoende capaciteit om het verkeer veilig en eenvoudig af te wikkelen.

Het aspect ‘verkeer’ vormt daarmee geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

4.12.2 Parkeren

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

Op basis van het parkeerbeleid van de gemeente Staphorst dient bij een dubbele woning (twee-onder-een-kap koophuis) te worden voorzien in minimaal twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein. In hoofdstuk 2 en bijlage 1 is in het erfinrichtingsplan te zien dat de voorliggende ontwikkeling voorziet in deze parkeerbehoefte door de aanleg van voldoende parkeerplaatsen aan de wegzijde.

De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met het parkeerbeleid van de gemeente Staphorst.

4.12.3 In- en uitritten

Ten behoeve van de ontsluiting van het plangebied worden de bestaande in- en uitritten gebruikt, welke aantakken op de Gemeenteweg. Deze weg kan het verkeer eenvoudig opvangen.

4.12.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

4.13 Brandveiligheid

De bestaande boerderij (en daarmee de gesplitste woningen) zullen voldoen aan de geldende eisen ten aanzien van brandveiligheid, zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Voor het overige wordt verwezen naar de paragraaf externe veiligheid, zoals beschreven in paragraaf 4.8.

4.14 Verlichting

De in voorliggend wijzigingsplan besloten ontwikkeling brengt geen onevenredige toename van kunstlicht met zich mee. Er is reeds sprake van een woonboerderij en kunstlicht voor de toegestane agrarische bedrijfsactiviteiten. Deze bedrijfsmogelijkheden vervallen. In de tuinen en voor het woongebruik zal er waar mogelijk ook gebruik worden gemaakt van oriëntatielicht. Per saldo zal de lichtuitstraling als gevolg van het voornemen niet onevenredig toenemen.

4.15 Gezondheid (straling en Q-koorts)

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

4.16 Relatie met andere toestemmingsvereisten (zoals activiteitenbesluit)

In het kader van dit wijzigingsplan is geen melding in het kader van het activiteitenbesluit, een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming of een andere toestemmingsvereiste noodzakelijk.

HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft omwonenden voorafgaand aan de ter inzage legging van het plan op de hoogte gebracht. Belanghebbenden hebben daarnaast de mogelijkheid het plan in te zien tijdens de ter inzage termijn van 6 weken. Dit zal aantonen of er sprake is van een maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.3 Burgerparticipatie

Initiatiefnemer heeft omwonenden voorafgaand aan het opstellen van dit wijzigingsplan op de hoogte gebracht van de voorgenomen ontwikkeling. In totaal zijn er alle directe omwonenden geïnformeerd.

Middels de ondertekening van het standaardformulier burgerparticipatie van de gemeente Staphorst hebben alle betrokkenen aangegeven te zijn geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling op de locatie Gemeenteweg 214 te Staphorst.

5.4 Inspraak en vooroverleg

5.4.1 Vooroverleg

5.4.1.2 Het Rijk

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

5.4.1.2 Provincie Overijssel

De provincie Overijssel beschikt over een uitzonderingslijst vooroverleg. Voor bepaalde plannen is geen vooroverleg nodig, vanwege de kleinschaligheid.

Voorliggend initiatief wordt mogelijk gemaakt op basis van de opgenomen wijzigingsbevoegdheden uit het vigerende planologische regime. Dit bestemmingsplan (veegplan) is door de provincie Overijssel beoordeeld en akkoord bevonden.

5.4.1.3 Waterschap Drents-Overijsselse Delta

De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets van toepassing is. De reactie van het waterschap betreft een positief wateradvies. Wel merkt zij op dat het plan is gewijzigd ten opzichte van de eerder beoordeelde watertoets. Het betreft nu alleen nog het ombouwen van een bestaande boerderij naar twee woningen en worden er geen extra nieuwe woningen gerealiseerd. In de waterparagraaf is echter aangegeven dat 10% van het verharde oppervlakte moet worden ingezet voor berging ter compensatie voor de versnelde afvoer. Er moet nog worden aangegeven hoe dit wordt gerealiseerd. Als dit nog wordt opgenomen kan het Waterschap akkoord gaan met de waterparagraaf.

Als aanvulling hierop wordt door initiatiefnemer aangegeven dat langs het plangebied een redelijke sloot ligt die voldoende capaciteit heeft (ca. 1,5m breed en diep). Om de benodigde berging ter compensatie te realiseren, kan deze sloot als afvoer worden gebruikt. Mocht er onverhoopt niet voldoende capaciteit zijn, dan zullen bij de inrichting van het plangebied (aanleggen inpassingsmaatregelen, zie hoofdstuk 1 tot en met 3) infiltratiekratten worden aangelegd. Daarbij is genoemde sloot geen onderdeel van de primaire of secundaire watergangen van het Waterschap en fungeert als zodanig als een soort van zaksloot en is daarmee geschikt voor waterberging.

5.4.2 Zienswijzen

Het wijzigingsplan (ontwerp) heeft voor een periode van 6 weken in het vierde kwartaal van 2023 ter inzage gelegen voor eenieder. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend, zodat het wijzigingsplan daarmee ongewijzigd onherroepelijk kan worden.

5.5 Recht van overpad

Niet van toepassing.

5.6 Kabels en leidingen

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

5.7 Bereikbaarheid (hulpdiensten, huisvuildiensten, tijdens bouw)

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

5.8 Tijdelijke opslag grond

Het kan voorkomen dat er in de toekomstige situatie (woondoeleinden, bijvoorbeeld gedurende de landschappelijke inpassing) tijdelijk grond moet worden opgeslagen. Op het perceel is hier voldoende ruimte voor.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE TOELICHTING

6.1 Algemeen

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

6.2 Opbouw regels

6.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

6.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

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

- Wijze van meten (Artikel 2)

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

6.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, afstanden tot perceelsgrenzen, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: bepalingen wat onder strijdig gebruik wordt aangemerkt;
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: ter bescherming van cultuurhistorische waarden is in de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van deze waarden.

6.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 7)
In dit artikel staat beschreven welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval strijdig zijn met het bestemmingsplan. Ook zijn hier vormen van toegestaan gebruik omschreven.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Algemene wijzigingsregels (Artikel 9)
Dit artikel beschrijft de algemene wijzigingsregels. Deze regels maken het onder andere mogelijk om het plan te wijzigen en geringe wijzigingen aan te brengen voor wat betreft de situering en vergroting van het bestemmingsplan en het wijzigen van de bestemming in Verkeer.
- Algemene procedureregels (Artikel 10)
In dit artikel zijn de procedureregels ten aanzien van het stellen van een nadere eis opgenomen.
- Overige regels (Artikel 11)
In de overige regels zijn voorschriften opgenomen om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid en/of voldoende laad- en losruimte.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

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

6.3 Bouw- en gebruiksregels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan (alsook: wijzigingsplan) geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit wijzigingsplan zijn keuzes gemaakt over welke wijzigingsbevoegdheden zijn toegepast, welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken hoe de bestaande bebouwing behouden kan worden.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Ten aanzien van de plansystematiek voor de bestemmingen is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de plansystematiek van het bestemmingsplan “De Streek, Veegplan”.

“Agrarisch met Waarden” (Artikel 3)

Opgemerkt wordt dat de onbebouwde agrarische gronden aan de zuidoostelijke zijde in het plangebied deels zijn meegenomen in het plangebied van dit wijzigingsplan omdat hierop in de bestaande planologische situatie een bouwvlak is geprojecteerd. Omdat het plangebied wordt gewijzigd van een agrarische bestemming naar een meer passende woonbestemming, is het noodzakelijk dat het bouwvlak wordt wegbestemd. Daarom maken deze gronden onderdeel uit van het plangebied, daar het anders onmogelijk is dit bouwvlak weg te bestemmen. De gronden zijn hoofdzakelijk bedoeld voor agrarische cultuurgronden, alle bedrijfsmatige bouw- of gebruiksmogelijkheden zijn verwijderd uit de regels.

“Wonen - 1” (Artikel 3)

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

Hoofdgebouwen mogen alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd, er zijn maximaal twee aaneengebouwde woningen toegestaan (de gesplitste karakteristieke boerderij), met dien verstande dat de uiterlijke verschijningsvorm dien te worden behouden (aanduiding karakteristiek). Verder geldt ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dat de goot- en bouwhoogten ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogten bedragen. Op het perceel is de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden: 2’ opgenomen. Ter plaatse mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het genoemde aantal en tevens dienen de hoofdgebouwen aaneen gebouwd te worden.

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

Verder is er een kookhuisje toegestaan, aangezien het hoofdgebouw is voorzien van de aanduiding ‘karakteristiek’.

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

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

“Waarde - Beschermd dorpsgezicht” (Artikel 4)

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

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

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

6.4 Voorwaardelijke verplichtingen

In de regels behorend bij het voorliggende bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting ten behoeve van de landschappelijke inpassing opgenomen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Watertoetsresultaat

Bijlage 4 Uitgangspuntennotitie