

De Streek, wijzigingsplan Geerligsland 1a, 2 en 4 Staphorst

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

December 2024

Vastgesteld

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

“De Streek, wijzigingsplan Geerligsland 1a, 2 en 4 Staphorst”

Plannaam: De Streek, wijzigingsplan Geerligsland 1a, 2 en 4 Staphorst
IMRO-code: NL.IMRO.0180.2112023004-VS01
Plantype: Wijzigingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: December 2024



Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	PLANGEBIED.....	6
1.3	GELDEND BESTEMMINGSPLAN.....	7
HOOFDSTUK 2	PLANBESCHRIJVING.....	10
2.1	BESTAANDE SITUATIE	10
2.2	NIEUWE SITUATIE	12
2.3	RANDVOORWAARDEN GEMEENTE.....	13
2.4	VERBETERING FYSIEKE LEEFOMGEVING.....	17
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER.....	18
3.1	RIJKSBELEID.....	18
3.2	PROVINCIAAL BELEID	20
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	31
3.4	CONCLUSIE BELEID.....	43
HOOFDSTUK 4	TOETS INITIATIEF AAN OMGEVINGSASPECTEN.....	44
4.1	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	44
4.2	DUURZAAMHEID EN KLIMAAT	46
4.3	BODEMKWALITEIT	46
4.4	GELUID	47
4.5	LUCHTKWALITEIT.....	49
4.6	GEUR.....	50
4.7	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	52
4.8	EXTERNE VEILIGHEID	54
4.9	WATER	57
4.10	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE.....	60
4.11	FLORA EN FAUNA	62
4.12	VERKEER, PARKEREN, IN- EN UITRITTEN.....	64
4.13	OVERIGE ASPECTEN	65
HOOFDSTUK 5	UITVOERBAARHEID.....	66
5.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	66
5.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	66
5.3	BURGERPARTICIPATIE	66
5.4	VOOROVERLEG	66
5.5	OVERIGE RELEVANTE ASPECTEN.....	67
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE TOELICHTING.....	68
6.1	ALGEMEEN.....	68
6.2	OPBOUW REGELS	68
6.3	BOUWREGELS.....	70
6.4	GEBRUIKSREGELS.....	71
6.5	VOORWAARDELIJKE VERPLICHTING.....	72
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	73	
BIJLAGE 1	ERFINRICHTINGSPLAN.....	74
BIJLAGE 2	AERIUS-BEREKENING	75

BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	76
BIJLAGE 4	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAL.....	77
BIJLAGE 5	ONDERZOEK EXTERNE VEILIGHEID	78
BIJLAGE 6	WATERTOETS	79
BIJLAGE 7	ARCHEOLOGISCH BUREAU- EN VELDONDERZOEK	80
BIJLAGE 8	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA.....	81
BIJLAGE 9	RAPPORT ZIENSWIJZEN	82

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op drie ontwikkelingen op drie percelen in Staphorst. De ontwikkelingen zijn als volgt:

- Aan de Geerligslan, achter nummer 1a, wordt een nieuwe dubbele woning gerealiseerd. Tevens wordt de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming.
- Aan de Geerligslan 2 wordt de bestaande boerderij gesplitst in drie wooneenheden door aansluitend aan de boerderij een nieuwe dubbele woning te bouwen als verlenging van de bestaande boerderij. Tevens wordt de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming.
- Aan de Geerligslan 4 wordt de bestaande boerderij gesplitst in twee wooneenheden.

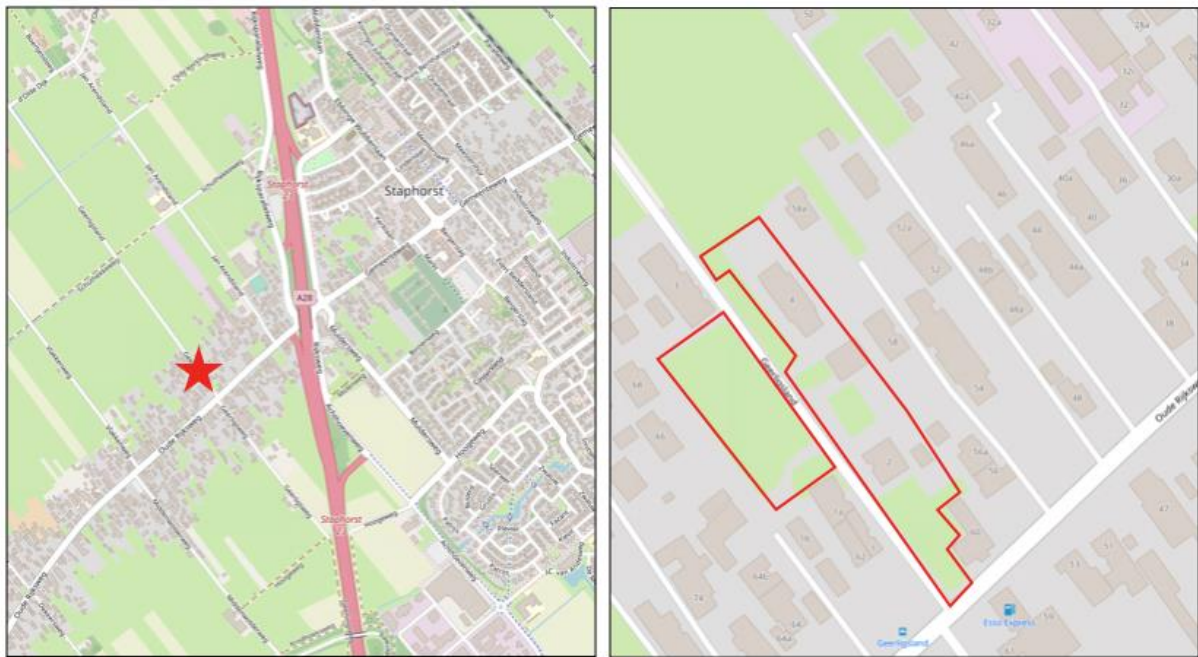
In totaal worden netto vijf wooneenheden toegevoegd. Op dit moment ligt er nog een geurcirkel om Geerligslan 2. Echter, door het wijzigen van de bestaande agrarische bestemming aan Geerligslan 2 naar een woonbestemming komt deze geurcirkel te vervallen en wordt de gewenste ontwikkeling mogelijk gemaakt. De Omgevingskamer van de gemeente Staphorst heeft een positief advies uitgebracht. Het plan voldoet met betrekking tot de woningbouw zowel aan het transformatie- als aan het open plekken beleid en versterkt de stedenbouwkundige structuur.

Het voornemen is niet in overeenstemming met de geldende gebruiks- en bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan “De Streek, Veegplan” van de gemeente Staphorst. Op het perceel achter Geerligslan 1a en ter plaatse van Geerligslan 2 geldt de bestemming ‘Agrarisch met waarden’. Op deze gronden ontbreken de bouw- en gebruiksmogelijkheden om een dubbele woning te realiseren. In het geldende bestemmingsplan is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de voorgenomen ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt. Het realiseren van de dubbele woningen is mogelijk op basis van het ‘Open plekkenbeleid’. Het splitsen van bestaande woningen is eveneens mogelijk met een wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan.

In voorliggend wijzigingsplan zal worden aangetoond dat de wijzigingen in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord zijn.

1.2 Plangebied

Het plangebied (perceel achter Geerligslan 1a, Geerligslan 2, Geerligslan 4) ligt in de kern Staphorst en maakt onderdeel uit van De Streek. Kadastraal staat dit plangebied bekend als gemeente Staphorst, sectie AQ, perceelnummers 219, 368, 2596 en 2597. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied indicatief met rode lijn/ster weergegeven ten opzichte van de directe omgeving en de kern Staphorst. Voor de exacte begrenzing wordt naar de verbeelding verwezen.



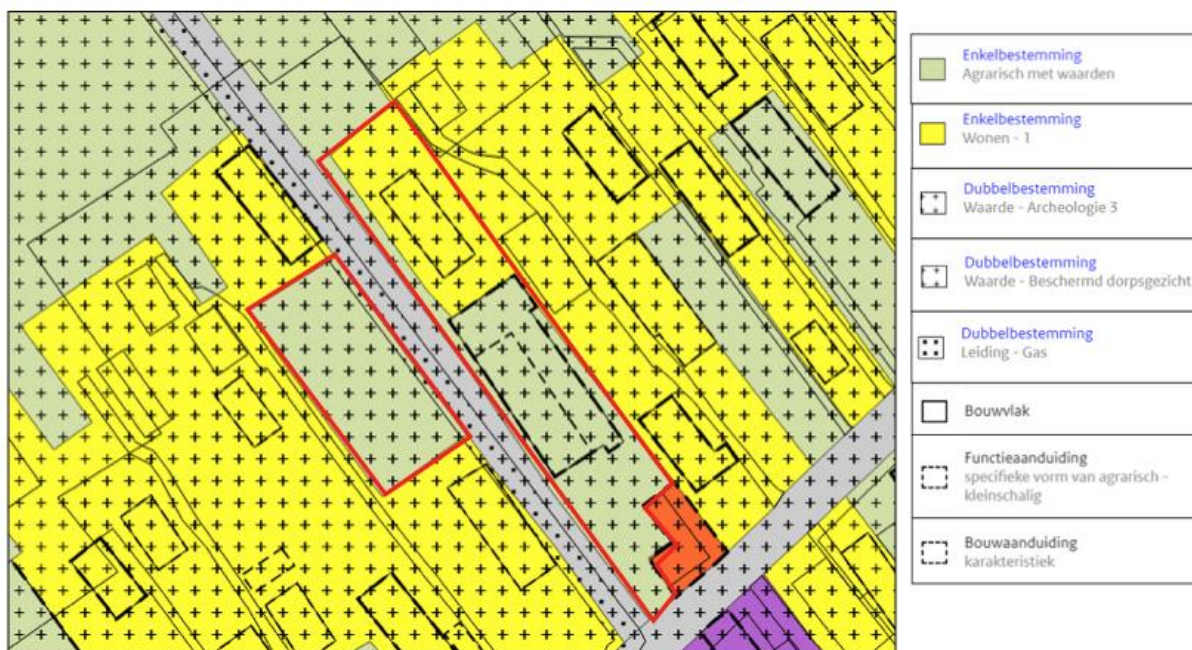
Afbeelding 1.1 Ligging plangebied ten opzichte van de directe omgeving en de kern Staphorst (Bron: Plattekaart.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

1.3.1 Algemeen

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

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



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

1.3.2 Beschrijving bestemmingen

Het plangebied heeft binnen het geldende bestemmingsplan de volgende bestemmingen: **‘Wonen – 1’**, **‘Agrarisch met waarden’** en de dubbelbestemmingen **‘Waarde – Archeologie 3’**, **‘Waarde – Beschermd dorpsgezicht’** en **‘Leiding – Gas’**. Verder liggen er binnen het plangebied twee bouwvlakken met de bouwaanduiding ‘karakteristiek’. Ten slotte heeft het bouwvlak aan de Geerligslan 2 de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – kleinschalig’.

‘Wonen – 1’

De voor ‘Wonen - 1’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijfs- of kantooractiviteiten of bed and breakfast.

‘Agrarisch met waarden’

De voor ‘Agrarisch met waarden’ aangewezen grond zijn bestemd voor agrarische bedrijven, landschappelijke waarden en cultuurgrond, water en voorzieningen ten behoeve van water, groenvoorzieningen, dagrecreatief medegebruik, verkeer en verblijfsdoeleinden in de vorm van wegen met een functie voor intern verkeer, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Gebouwen en overkappingen zijn vanwege het ontbreken van een bouwvlak niet toegestaan op het perceel achter Geerligslan 1a.

‘Waarde – Archeologie 3’

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

‘Waarde – Beschermd dorpsgezicht’

De voor ‘Waarde – Beschermd dorpsgezicht’ aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, 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.

‘Leiding – Gas’

De voor ‘Leiding – Gas’ aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bestaande hoofdgastransportleidingen en de instandhouding van ondergrondse hogedrukhoofdgastransportleidingen.

1.3.3 Beschrijving strijdigheden met vigerend bestemmingsplan

De strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan worden hieronder per perceel opgesomd:

- Ter plaatse van het perceel achter Geerligsland 1a zijn geen bouwmogelijkheden aanwezig ten behoeve van de beoogde dubbele woning. Dit vanwege het ontbreken van de juiste bestemming en een bouwvlak.
- Ter plaatse van Geerligsland 2 geldt de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ met een bouwvlak. Vanwege het ontbreken van de juiste bestemming is het niet mogelijk de dubbele woning aansluitend aan de bestaande boerderij te realiseren.
- Ter plaatse van Geerligsland 4 is het niet toegestaan om meerdere wooneenheden in één hoofdgebouw te realiseren.

Om de ontwikkelingen mogelijk te maken, kan het bestemmingsplan gewijzigd worden op basis van de wijzigingsbevoegdheden van het geldende bestemmingsplan “De Streek, Veegplan”.

Het realiseren van dubbele woningen wordt mogelijk gemaakt door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in ‘artikel 36 sub a na 7’. Het omzetten van de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ naar ‘Wonen’ wordt mogelijk gemaakt door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in ‘artikel 4.7 sub a’. Het splitsen van de boerderijen in meerdere wooneenheden wordt mogelijk gemaakt door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in ‘artikel 22.6.1 sub b’.

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

HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Situatie plangebied

Het plangebied ligt aan de Geerligslan in Staphorst, in het bebouwingslint De Streek. De ruimtelijk-functionele structuur bestaat voornamelijk uit woonpercelen, verspreid liggende (agrarische) bedrijfsperven, agrarische cultuurgronden en enkele bedrijven. De ligging en begrenzing van het plangebied is in afbeelding 2.1 indicatief weergegeven.

De percelen die samen het plangebied vormen, worden aan meerdere zijden door woonpercelen begrensd. Ten noorden van Geerligslan 4 liggen agrarische gronden. Tussen Geerligslan 1a en Geerligslan 2 en 4 loopt de weg Geerligslan.

Het perceel achter Geerligslan 1a bestaat in de huidige situatie uit een onbebouwd agrarisch perceel (zie afbeelding 2.2). De andere percelen zijn reeds (deels) bebouwd. In afbeelding 2.3 is op de voorgrond de huidige situatie ter plaatse van Geerligslan 2 te zien, en op de achtergrond Geerligslan 4.



Afbeelding 2.1 Huidige situatie (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 Huidige situatie perceel achter Geerligsland 1a (Bron: Google Maps Streetview)



Afbeelding 2.3 Huidige situatie Geerligsland 2 en Geerligsland 4 (Bron: Google Maps Streetview)

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

Concreet bestaat de ontwikkeling uit de volgende onderdelen:

- Perceel achter Geerligslan 1a:
 - Omzetten bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen';
 - Realiseren van een nieuwe dubbele woning.
- Geerligslan 2:
 - Omzetten bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen';
 - Splitsen bestaande boerderij in 3 wooneenheden door aansluitend aan de boerderij een nieuwe dubbele woning te bouwen.
- Geerligslan 4:
 - Splitsen van de bestaande boerderij in 2 wooneenheden.

Daarnaast zullen alle percelen landschappelijk worden ingepast. In afbeelding 2.4 is een uitsnede van het erfinrichtingsplan weergegeven. Voor het volledige erfinrichtingsplan wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting.



Afbeelding 2.4 Uitsnede erfinrichtingsplan Geerligslan 1a, 2 en 4 te Staphorst (Bron: VBT Bouw)

De landschappelijke inpassing bestaat uit het volgende:

- Boomgaard met hoogstammige fruitbomen ter plaatse van Geerligslan 2;
- Boerderijtuin met streekeigen fruitbomen ter plaatse van Geerligslan 4;
- Eisenwal aan de achterzijde van Geerligslan 4;
- Siertuinen ter plaatse van Geerligslan 1;

2.3 Randvoorwaarden gemeente

2.3.1 Beeldkwaliteitseisen

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

- **Afmetingen van het perceel:**
Nieuwbouw is alleen mogelijk op een plek die voldoende maat heeft waardoor voldoende afstand tot de bestaande bebouwing kan worden verkregen.
Conform artikel 3.1 van de beleidsnotitie dient de voortuin minimaal 5 meter en de achtertuin minimaal 10 meter te bedragen. Hieraan wordt voldaan. Verder dient de kavel minimaal 17 meter breed te zijn (inclusief steeg). Die breedtemaat is gebaseerd op de minimale breedte van de woning van 8 meter. De breedte van de kavels bedraagt ca. 17,5-18,0 meter tot 30 meter (Geerligslan 1a). De woningen hebben een breedte van 8 meter tot 12 meter (Geerligslan 1a). Ook de afstand tot voorliggende bebouwing voldoet op de verschillende kavels.

- **Afstand tot de weg:**

Er moet voldoende afstand tot de Oude Rijksweg / Gemeenteweg worden gehouden, waarbij het kenmerkende beeld van een wisselende afstand tot de weg, met soms royale voorterreinen/voortuinen, behouden moet blijven. Voor de afstand tot de weg geldt een richtlijn van 15 meter.

De afstand van de dubbele woning achter Geerligslan 1a tot de Oude Rijksweg zal circa 105 meter bedragen en voldoet daarmee aan de richtlijn van 15 meter. De afstand van de nieuwe dubbele woning achter Geerligslan 2 tot de Oude Rijksweg bedraagt circa 73 meter en voldoet daarmee aan de richtlijn van 15 meter.

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

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

- Positionering van de nieuwbouw: zichtlijnen naar achterliggende monumentale boerderijen en het landelijk gebied dienen gehandhaafd te blijven;
- Bebouwing schuin achter elkaar plaatsen, hierdoor blijft de zichtbaarheid van de verschillende rijen gewaarborgd;
- Nokrichting in het verlengde van de kavelstructuur;
- Gevelbreedte tussen de 8 tot 15 meter, voorkeur gaat uit naar een gevelbreedte tussen de 10 en de 12 meter;
- Gevellengte minimaal twee maal de gevelbreedte;
- Goothoogte tussen de 2 en 2,5 meter. Bij de deuren kan plaatselijk een hogere goothoogte worden gehanteerd, vanuit cultuurhistorisch oogpunt gaat de voorkeur uit naar een goothoogte van circa 2,1 meter;
- Nokhoogte tussen de 7 en 8 meter;
- Oppervlakte aan bijgebouwen dient te worden afgestemd op de inhoudsmaat van de nieuwbouw, maar bedraagt afhankelijk van de inhoud van het hoofdgebouw, maximaal 200m² (overeenkomstig het huidige vrijstellingenbeleid van de gemeente voor bijgebouwen bij voormalige boerderijen aan de streek);
- Middels een inrichtingsplan wordt aangegeven hoe de bijgebouwen worden verdeeld over de woningen. Ook wordt hierin aangegeven welk gedeelte van het perceel wordt verhard en hoe het parkeren is geregeld;
- Niet altijd kan het bijgebouw in één bouwmassa / volume met het hoofdgebouw worden ondergebracht; wanneer dit niet mogelijk is dient het bijgebouw qua vorm en materialisering aan te sluiten bij omliggende bebouwing;
- Verlening van een recht van overpad door eigenaren van de steeg is, voor zover van toepassing, een voorwaarde om medewerking te verlenen;
- Eventueel dienen er voorzieningen te worden aangelegd om voldoende bluswater te garanderen;
- Waar nu al meer dan vier boerderijen (gebouwen) achter elkaar aan de steeg staan, is geen mogelijkheid meer aanwezig om in deze steeg een open plek in te vullen;
- Er mag geen nieuwe steeg worden gecreëerd ten behoeve van het invullen van een open plek. De nieuwe woning moet zich voegen aan de bestaande infrastructuur;
- De open plekken gelegen direct aan de Oude Rijksweg of de Gemeenteweg zijn uitgesloten van bebouwingsmogelijkheden.

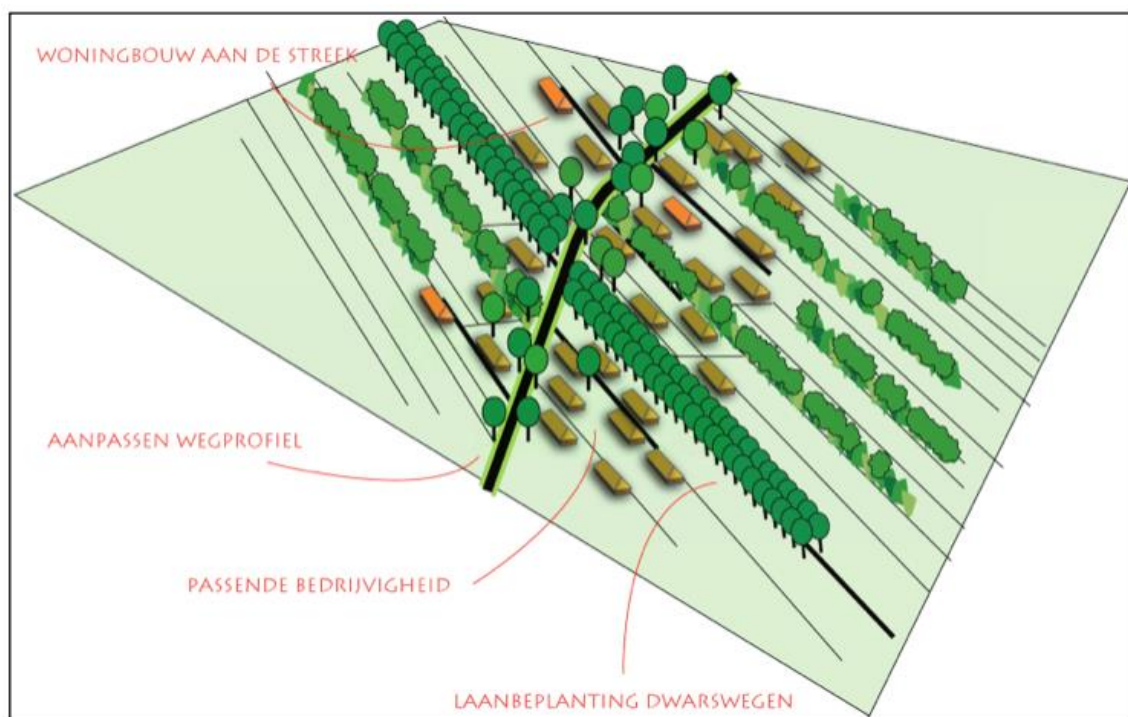
Bovenstaand is reeds getoetst aan de breedte/lengteverhouding en minimale breedte van het gebouw. Er wordt in alle gevallen voldaan aan de afmetingen van de voortuin (minimaal 5 meter) en achtertuin (minimaal 10 meter). De nieuwe dubbele woningen zullen aansluiten bij de vormen van een Staphorster boerderij. De nieuwe dubbele woning ter plaatse van Geerligslan 1a krijgt een gevellengte van 12 m breed en 33 m (2 x 16,5m) lang. Met de nieuwe dubbele woning aan de Geerligslan 2 bedraagt de totale breedte 13,5 m en de lengte 42,2 m. Hiermee wordt aan de maatvoeringseisen voldaan. De gewenste goot- en bouwhoogte zijn in de regels vastgelegd. De oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 200 m². Daarnaast is er een erfinrichtingsplan opgesteld, zie bijlage 1 van deze toelichting voor dit plan. Het recht op overpad zal in een later stadium notarieel vastgelegd worden.

2.3.2 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing

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

De Streek

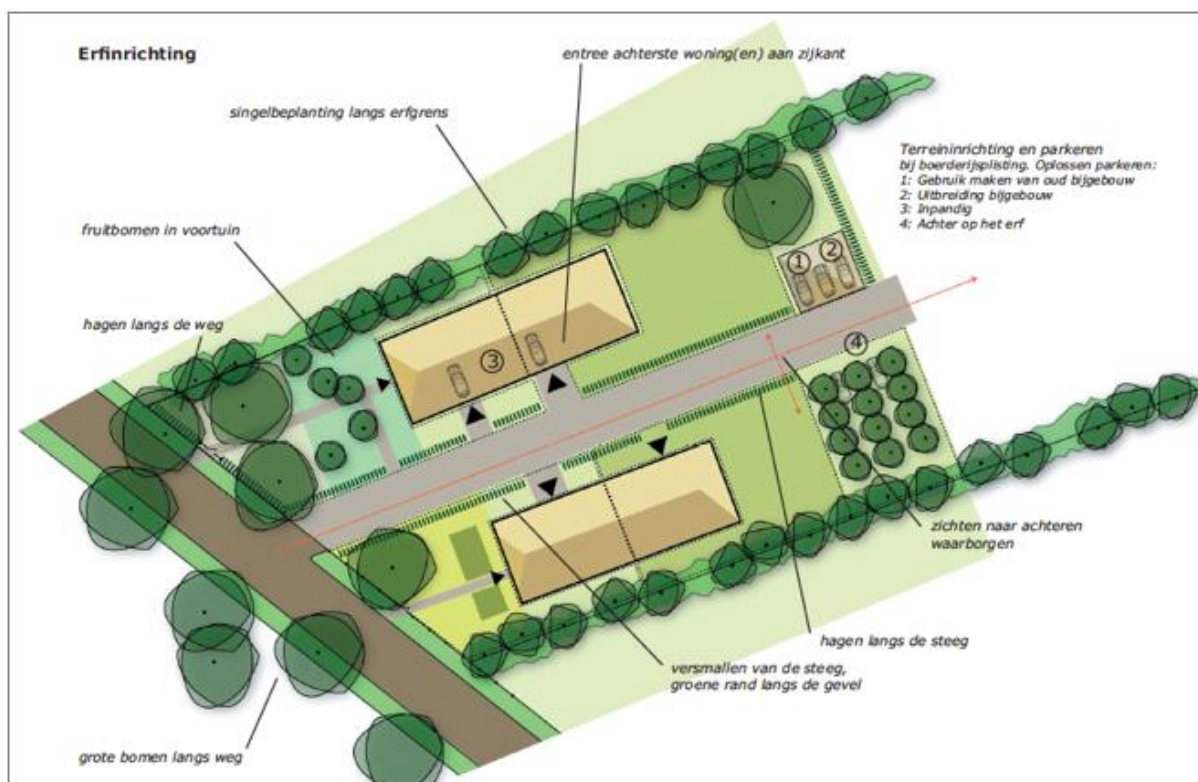
De bijzondere bebouwingsstructuur in ‘De Streek’ moet gewaarborgd blijven. Dit betekent echter niet dat er geen ruimte voor nieuwe ontwikkelingen zou zijn. Wanneer nieuwe ontwikkelingen zodanig worden ingepast dat zij zich voegen naar de kenmerkende structuur kunnen zij juist een verrijking en versterking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



Afbeelding 2.5 *Perspectief voor De Streek (Bron: Gemeente Staphorst)*

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

In afbeelding 2.6 wordt weergegeven op welke wijze de erfinrichting, in relatie tot de ‘versteende’ structuur in de Streek dient plaats te vinden.



Afbeelding 2.6 Erfopbouw in De Streek (Bron: Gemeente Staphorst)

2.3.3 Uitgangspunten Omgevingskamer en gemeente Staphorst

De Omgevingskamer heeft op 23 oktober 2023 het plan in behandeling gehad. Het plan is eerder behandeld door de Omgevingskamer op 31 juli 2023. Naar aanleiding van deze behandeling is het plan aangepast. De aanpassingen betreffen voornamelijk de toekomstige inrichting. Na de behandeling in de Omgevingskamer van 23 oktober is het plan met betrekking tot de nieuwbouw van de schuur achter Geerligsland 2 en de inritten nog verder verfijnd.

De Omgevingskamer is in het algemeen positief over de woningbouwontwikkeling. Het wijzigen van de bestaande agrarische bestemming aan Geerligsland 2 naar een woonbestemming maakt de gewenste ontwikkeling vanuit milieukundig oogpunt mogelijk. Het plan voldoet met betrekking tot de woningbouw zowel aan het transformatie- als aan het open plekken beleid en versterkt de stedenbouwkundige structuur. Op voorhand zijn er geen omgevingsaspecten die de nieuwbouw of bestaande bebouwing/functie in de omgeving belemmeren.

De kritiek op het eerder ingediende plan (situering bijgebouwen en parkeerplaatsen, toename verharding) is ondervangen. Zo is het bijgebouw achter de Geerligsland 1 naar achteren verplaatst en nu achter de woning gesitueerd. Naar aanleiding van het overleg in de omgevingskamer van 23 oktober is de situering van het (nieuwe) bijgebouw (nummer 14 op het erfopbouwplan (bijlage 1)) nog aangepast. De nokrichting van dit gebouw is nu in het geheel in het verlengde van de kavelstructuur gesitueerd. Daarmee is deze passend in de bebouwingsstructuur en de principes voor nieuwbouw binnen de Streek.

Ook is de breedte van de inritten deels aangepast. De gemeentelijke verordening geeft aan dat de breedte van een inrit maximaal 4 meter breed mag zijn. Dit is dus ook de maximale breedtemaat voor de toekomstige inritten.

Aandachtspunt is de ‘goarn’ en de bijbehorende bebouwing. Door initiatiefnemer is aangegeven dat de bebouwing alleen bestemd is voor het (hobbymatig) houden van vee en stalling van materiaal hiervoor. Om eventuele hinder voor omliggende woningen te voorkomen is het van belang dat goed wordt toegezien op dit toekomstige gebruik (hobbymatig).

Verder is er door de omgevingskamer gewezen op de bestaande bomen op het perceel voor de Geerligslan 2, waar de bebouwing ten behoeve van de ‘goarn’ is voorzien. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat dit een appel-, kersen- en walnotenboom betreffen en deze bomen en geen beschermde status hebben. Zo mogelijk wordt gekeken of deze bomen gehandhaafd of verplaatst kunnen worden.

2.4 Verbetering fysieke leefomgeving

Ruimtelijke kwaliteit uit zich in plannen die zijn opgesteld vanuit de belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde van het gebied waarin zich het plan bevindt. De term ‘toekomstwaarde’ is in feite synoniem aan de term ‘duurzaamheid’. De provincie Overijssel en de gemeente Staphorst hebben ruimtelijke kwaliteit tot de pijler van ruimtelijk beleid gemaakt, zie ook de omgevingsvisies (zie paragraaf 3.2.1 en paragraaf 3.3.1 van deze toelichting).

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

2.4.1 Gebruikswaarde

Het perceel achter Geerligslan 1a werd in de huidige situatie niet agrarisch gebruikt maar ligt braak (grasland). De gebruikswaarde is in de huidige situatie dan ook laag.

Het perceel Geerligslan 2 wordt niet meer agrarisch gebruikt. Met de voorliggende ontwikkeling wordt het perceel getransformeerd naar een woonperceel, waarmee deze een nieuwe en toekomstbestendige functie krijgt. Gelet op de ruimtelijk functionele structuur is de functie ‘wonen’ een passende functie in de omgeving. De gebruikswaarde van het plangebied neemt hiermee aanzienlijk toe.

Het perceel Geerligslan 4 is in de huidige situatie al in gebruik als woonfunctie en deze blijft behouden.

2.4.2 Belevingswaarde

Deze meerwaarde wordt gevormd door het situeren van de woningen conform het Open plekken beleid. De bebouwing zal qua positionering, vorm, maatvoering en uitstraling aansluiten bij de kenmerken van De Streek. Hierdoor worden de cultuurhistorische aspecten opnieuw zichtbaar en herkenbaar gemaakt. Het realiseren van deze bebouwing zal de herinnering aan het verleden levendig houden. De bestaande doorzicht door de steeg naar achteren blijft gewaarborgd. De bestaande hagen langs de stegen blijven behouden en het erf wordt ingepast met nieuwe aanplant van streekeigen beplanting conform het erfinrichtingsplan. De voorgenomen ontwikkeling draagt daarmee bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van De Streek. De belevingswaarde neemt met voorliggende ontwikkeling dan ook zeker toe.

2.4.3 Toekomstwaarde (duurzaamheid)

Met de bouw van de nieuwe dubbele woningen en woningsplitsing wordt een passende functie gegeven aan de percelen. De nieuwe woningen zullen worden gebouwd conform de meest recente eisen op het gebied van duurzaamheid. De toekomstwaarde van de percelen stijgen dan ook fors ten opzichte van de huidige situatie. De voorgenomen ontwikkeling draagt dan ook bij aan de toekomstwaarde van het plangebied.

2.4.4 Sociale veiligheid

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

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 Algemeen

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

3.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het 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 wordt ingezet op de ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

3.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

1. Combinatie van functies gaan voor 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

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

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

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Algemeen

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

3.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

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

3.2 Provinciaal beleid

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

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

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

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

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

3.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

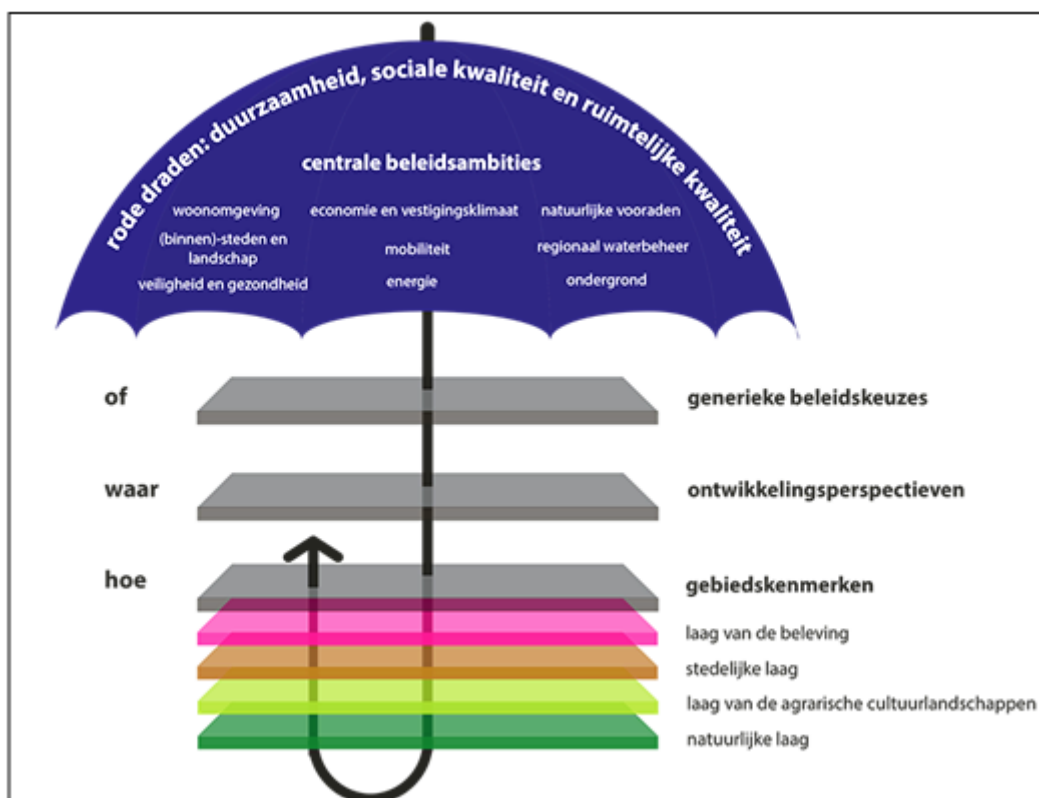
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

3.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

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



Afbeelding 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling. Hierdoor zijn met name artikel 2.1.3, artikel 2.1.5 lid 1, artikel 2.2.2 lid 1 en artikel 2.11 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader ingegaan op de genoemde artikelen.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip ‘bestaand bebouwd gebied’ nader gedefinieerd als: *de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een*

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het initiatief bestaat uit meerdere ontwikkelingen. Bij de ontwikkelingen waar een bestaande boerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden (Geerligslan 4) is er geen sprake van extra ruimtebeslag op de groene omgeving. Hier vindt de ontwikkeling namelijk inpandig plaats. Bij de ontwikkelingen waarbij een nieuwe dubbele woning wordt gebouwd (Geerligslan 1a en Geerligslan 2) is sprake van extra ruimtebeslag op de groene omgeving. De dubbele woningen wordt mogelijk gemaakt op basis van een wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan. Deze wijzigingsbevoegdheid staat het bebouwen van open plekken, vrijkomende locaties en locaties achter stegen, onder bepaalde voorwaarden toe. Uitgangspunt daarbij is dat de nieuwe bebouwing een versterking moet zijn voor de bebouwingsstructuur. Het planvoornemen betreft nieuwe dubbele woningen in de stijl van een Staphorsterboerderij/schuurtype. Om dit type te kunnen realiseren zijn een aantal randvoorwaarden gesteld waaraan voldaan moet worden. Aan deze voorwaarden kan worden voldaan zoals blijkt uit deze toelichting.

Bovendien zijn de percelen, zoals eerder aangegeven, voor het agrarisch gebruik reeds niet meer interessant, als gevolg van omliggende woningbouwontwikkelingen. Het is ook in dat opzicht logisch om de functie te wijzigen.

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

Artikel 2.1.5 lid 1: Ruimtelijke kwaliteit

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving van de gemeente Staphorst. Deze meerwaarde vertaalt zich in het versterken van de landschappelijke kwaliteit door het plangebied van de verschillende initiatieven landschappelijk in te passen. Daarnaast voldoet het plan aan het ontwikkelingsperspectief en aan de ter plaatse geldende gebiedskenmerken. Dit zal in de volgende paragrafen worden getoetst. Het plan is daarmee in overeenstemming met artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening.

Artikel 2.2.2 lid 1: Realisatie nieuwe woningen

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

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Zoals uit artikel 2.2.2 blijkt mogen bestemmingsplannen/wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen enkel voorzien in de realisatie van nieuwe woningen indien de behoefte daaraan is 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 splitsen van oorspronkelijke boerderijen in meerdere wooneenheden per boerderij. Tevens omvat het plan het realiseren van nieuwe dubbele woningen. In totaal worden er ten opzichte van de huidige planologische situatie vijf woningen toegevoegd. Deze woningen zijn bedoeld voor de lokale behoefte. In paragraaf 3.3 wordt aangetoond dat voorliggend plan bijdraagt aan de behoefte naar de beoogde woningen.

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

Artikel 2.11: Cultureel erfgoed

In de toelichting op bestemmingsplannen wordt aangegeven op welke wijze bij de planontwikkeling rekening is gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Onder ‘cultuurhistorische waarden’ wordt verstaan: *het samenspel van historische landschappen, historisch geografische elementen en structuren, cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bouwwerken en archeologische vindplaatsen die iets vertellen over het verleden.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.11 van de Omgevingsverordening Overijssel

Onderhavig plangebied bevindt zich binnen de begrenzing van een karakteristieke dorpsgezicht (De Streek) zoals dat is verwoord in de aanwijzing dorpsgezicht d.d. 18 oktober 1993 en het document ‘Staphorst een eigen wereld’ van 31 mei 2005. De kenmerken van het karakteristieke lint zijn in paragraaf 2.3.2 benoemd.

Met de architectuur van de woningen, de inrichting en materiaalgebruik van de erfinrichting en projectering van de bebouwing op de kavels is rekening gehouden met het cultuurhistorisch waardevolle dorpsgezicht van De Streek. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 2.

Dit is planologisch verankerd door de dubbelbestemming ‘Waarde – Beschermd dorpsgezicht’ overeenkomstig het moederplan ‘De Streek’ over te nemen. De ontwikkeling sluit hiermee aan bij artikel 2.11 van de Omgevingsverordening.

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 de percelen behorende tot het plangebied indicatief zijn aangegeven met een rode ster.



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

‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’

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

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”

Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’ is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. In voorliggend geval wordt binnen het plangebied een oorspronkelijke boerderij gesplitst in meerdere wooneenheden. Tevens omvat het plan het realiseren van dubbele woningen.

Door de ontwikkelingen wordt (op basis van de stedelijke laag) bij het bestaand stedelijk gebied voorzien in een beperkt deel van de woningbehoefte in de kern Staphorst. Het splitsen van boerderijen en het realiseren van dubbele woningen kan in deze gebieden worden toegestaan mits het geen belemmering vormt voor overige in de omgeving voorkomende functies. In voorliggend geval brengt de bouw van een dubbele woning ter plaatse geen belemmering met zich mee ten aanzien van omliggende functies, zoals blijkt uit hoofdstuk 4.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen de geldende ontwikkelingsperspectieven.

3.2.4.3 Gebiedskenmerken

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

De “Natuurlijke laag”

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Natuurlijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Laagveengebieden (in cultuur gebracht)’. Afbeelding 3.3 betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Natuurlijke laag”. De percelen behorende tot het plangebied zijn indicatief aangegeven met een rode ster.



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 inklinking tegen te gaan. Het open karakter is zowel ruimtelijk waardevol, als voor weidevogels en ganzen.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Natuurlijke laag’

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

De “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

Het project is op de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ aangeduid met het gebiedstype ‘Laagveenontginningen’. In afbeelding 3.4 wordt dit weergegeven. De percelen behorende tot het plangebied zijn indicatief aangegeven met een rode ster.



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 uitwaaiende kavels en houtwallen. In het slagenlandschap zijn linten van bebouwing aanwezig, van waaruit de verkaveling zich opstrekt.

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

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

Ter plaatse van het plangebied wordt het landschap versterkt. Dit gebeurt door het landschappelijk inpassen conform de ter plaatse geldende gebiedskenmerken. Voor een toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 2.3 en 2.4. De ter plaatse geldende landschappelijke waarden worden daarmee versterkt.

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

De “Stedelijke laag”

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Stedelijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Bebouwingsschil 1900-1955’. De onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Stedelijke laag”. De percelen behorende tot het plangebied zijn indicatief aangegeven met een rode ster.



Afbeelding 3.5 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart ‘Stedelijke laag’ (Bron: Provincie Overijssel)

‘Bebouwingsschil 1900-1955’

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

Als ontwikkelingen plaats vinden op erven, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen, blijft er een duidelijk onderscheid voorkant- achterkant en vindt koppeling van het erf aan landschap plaats. Toegankelijkheid wordt erdoor verbeterd.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Stedelijke laag’

Met de ontwikkeling van de nieuwe dubbele woningen wordt rekening gehouden met het bebouwingskarakter van de omgeving. Het ontwerp en de situering van de nieuwe bebouwing is afgestemd op de omgeving zodat het qua bouwmassa en verschijningsvorm goed zullen opgaan in de omgeving. Er wordt aangesloten bij de beeldkwaliteitseisen zoals deze gelden in het open plekken beleid van de gemeente Staphorst. Onder andere qua oppervlakte, nokhoogte en parkeerinrichting wordt er aangesloten bij het bestaande bebouwingslint. De toekomstige invulling van het plangebied is in overeenstemming met het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de ‘Stedelijke laag’.

De “Laag van beleving”

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Laag van beleving’ aangeduid met zowel ‘Donkerte’ als ‘Ijssellinie inundatieveld’. In afbeelding 3.6 wordt dit weergegeven. De percelen behorende tot het plangebied zijn indicatief aangegeven met een rode ster.



Afbeelding 3.6 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart ‘Laag van beleving’ (Bron: Provincie Overijssel)

‘Donkerte’

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken. De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor

doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

‘Bakens in de tijd – IJssellinie inundatieveld’

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

Toetsing van het initiatief aan de ‘Laag van beleving’

Ten aanzien van donkerte kan een nuancering worden aangebracht, aangezien nagenoeg het hele gebied ten noorden van de Oude Rijksweg met deze laag is aangeduid. Van daadwerkelijke donkerte is in stedelijke gebieden echter geen sprake. Het gebruik van kunstlicht is inherent in woongebieden. Van een onevenredige toename van kunstlicht zal namelijk geen sprake zijn. Waar mogelijk zal gebruik worden gemaakt van oriëntatielicht. Geconcludeerd wordt dat het aspect ‘donkerte’ geen belemmering vormt voor het voornemen.

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

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

3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

3.3 Gemeentelijk beleid

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

3.3.1 Omgevingsvisie ‘Staphorst voor elkaar’

3.3.1.1 Algemeen

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

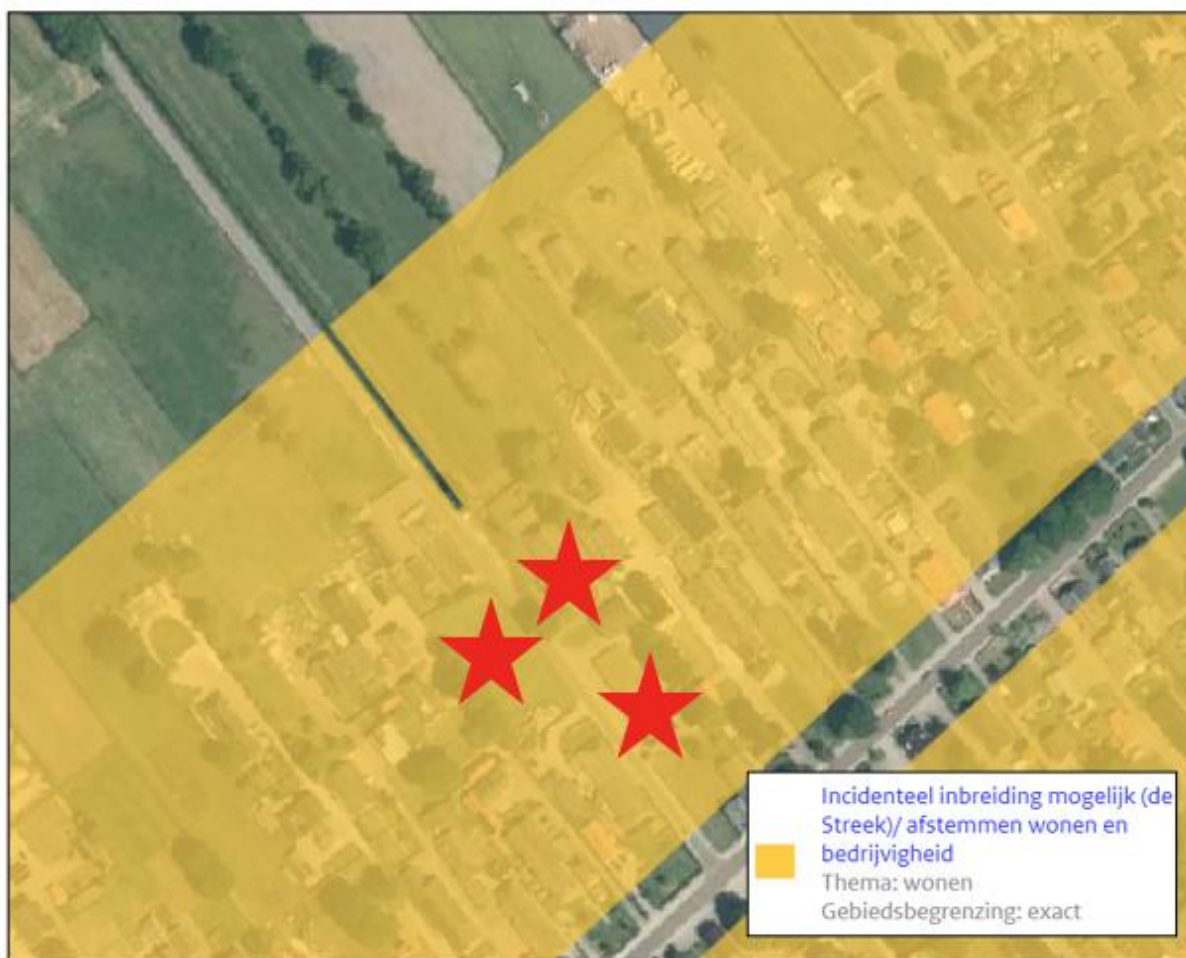
De gemeente kent de volgende drie kernkwaliteiten:

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

3.3.1.2 Wonen en leefbaarheid

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

De visie van de gemeente Staphorst op het thema ‘Wonen en leefbaarheid’ is verwerkt in een kaartbeeld. Afbeelding 3.7 omvat een uitsnede van dit kaartbeeld. Te zien is dat het plangebied op een locatie ligt die is aangemerkt als een locatie waar incidenteel inbreiding mogelijk is. De voorgenomen ontwikkelingen sluiten aan bij het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de omgevingsvisie.



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

3.3.1.3 Een fantastisch woon- en leefklimaat

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

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

Demografische ontwikkelingen

In de periode van 2016-2020 neemt het aantal huishoudens naar verwachting met 350 toe. In de periode van 2021-2025 zal het aantal huishoudens naar verwachting met 320 toenemen. Tegelijkertijd zal de komende jaren - ook, of zelfs, in Staphorst - de vergrijzing toenemen.

Doelgroepen

- Staphorst zorgt voor een voldoende ruim woningaanbod, om te voorkomen dat Staphorsters noodgedwongen naar omliggende gemeenten verhuizen.
- De demografische ontwikkelingen leiden met name tot een grote vraag naar woningen voor starters. Daarbij vraagt de betaalbaarheid van woningen voor starters en kleine huishoudens de aandacht.
- Er wordt geanticipeerd op de vergrijzing door te zorgen voor levensloopbestendige woningen (zoals nultredenwoningen) en verdichting vindt plaats met name in de nabijheid van voorzieningen.

- Er is vraag naar woningen in het duurdere segment. Daarbij gaat het met name om grote kavels in een groen woonmilieu.
- Er worden alternatieve (tijdelijke) huisvestingsoplossingen voor vergunninghouders en andere doelgroepen geboden. Hierover worden afspraken gemaakt met de woningcorporatie.

Locaties

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

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

Een uitgestoken hand

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

Dit betekent onder meer dat het VAB-beleid en het rood voor rood beleid wordt aangepast. Dit beleid is oorspronkelijk bedoeld om kwaliteitsverbetering tot stand te brengen, maar in de praktijk wordt vooral gestuurd op normen (vierkante meters) en financiële aspecten. De kwaliteitsdoelstelling moet weer leidend worden. Wat het VAB-beleid betreft wordt de regelgeving, net als in De Streek, losgelaten. Binnen het casco van een bestaand pand mag men vrijuit met alternatieve invullingen komen. Elk initiatief is in die zin bespreekbaar. Kwaliteits- en milieueisen zullen uiteindelijk bepalen of een initiatief doorgang kan vinden. De financiële paragraaf van het Rood voor Rood beleid vervalt en er wordt beoordeeld op de ruimtelijke en sociale kwaliteit van het plan. De sloopnorm wordt teruggebracht van 850 m² naar 750 m².

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

De in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling voorziet in het splitsen van oorspronkelijke boerderijen in meerdere wooneenheden. Tevens omvat het plan het realiseren van twee dubbele woningen. De ontwikkelingen passen binnen de uitgangspunten van de omgevingsvisie. Met de splitsing van boerderijen in meerdere wooneenheden worden er wooneenheden toegevoegd zonder extra ruimtebeslag te vragen. De twee te realiseren dubbele woningen passen binnen het open-plekken-beleid en sluiten aan bij bestaande bebouwing. Tevens wordt een onbenut agrarisch perceel herontwikkeld voor woningbouw (Geerligsland 1a). De ontwikkelingen sluiten aan bij de lokale woonbehoefte. Er is ruimte voor starters en de ontwikkeling sluit aan bij de behoefte die er is naar grote kavels binnen een groen woonmilieu. In paragraaf 3.3.3 wordt verder ingegaan op de kwantitatieve behoefte aan woningen binnen de gemeente Staphorst. Daarnaast gaat de ontwikkeling gepaard met een wezenlijke bijdrage aan de kernkwaliteiten, aangezien het plangebied

landschappelijk wordt ingepast en er een duurzame vervolgfunctie wordt gegeven aan een onbenut agrarisch perceel. De woningen worden ten slotte gasloos gebouwd, waarmee wordt bijgedragen aan de energietransitie. Gesteld wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de omgevingsvisie ‘Staphorst voor elkaar’.

3.3.2 Landschapsplan Staphorst

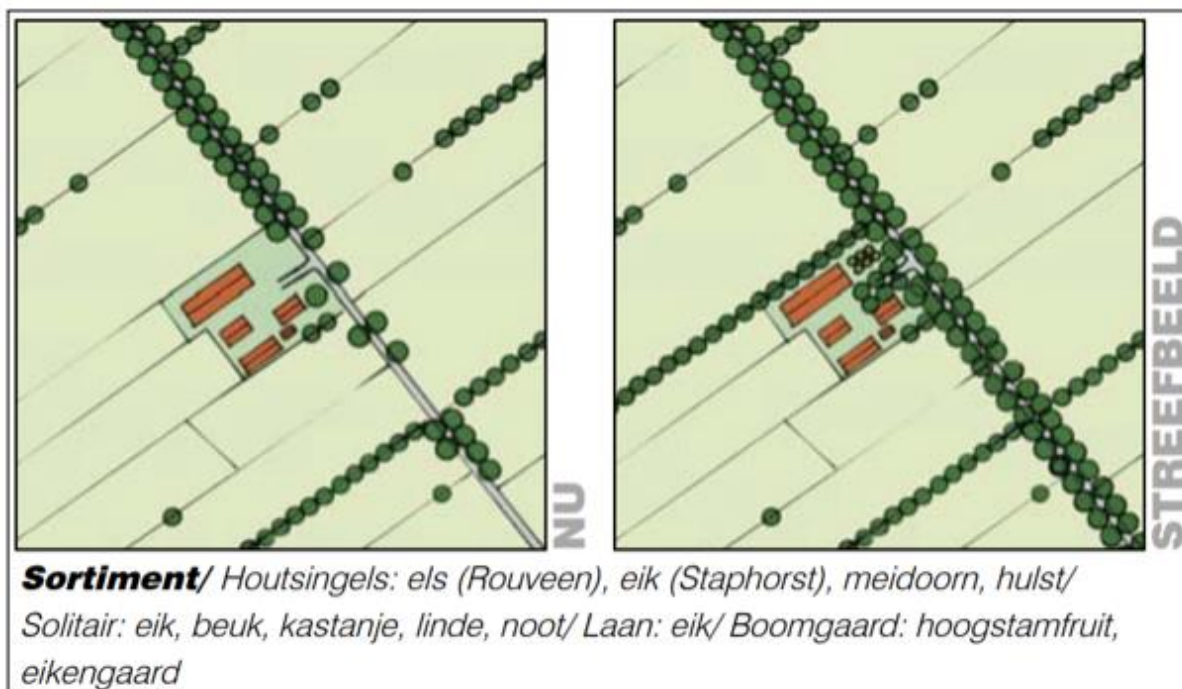
3.3.2.1 Inleiding

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

3.3.2.2 Houtsingellandschap

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

De elzensingels en eikenrijen lopen door tot aan het lint. Voor het houtsingelgebied Staphorst en Rouveen wordt gestreefd naar behoud, herstel en versterking vanwege de hoge en bijzondere landschappelijke kwaliteiten en omdat dit gebied in belangrijke mate de identiteit en herkenbaarheid van Staphorst/Rouveen bepaalt. In afbeelding 3.8 is weergegeven wat het streefbeeld van het landschap is.



Afbeelding 3.8 Streefbeeld houtsingellandschap (Bron: Gemeente Staphorst)

3.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het landschapsplan Staphorst

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

3.3.3 Woonvisie 2020-2024 Gemeente Staphorst

3.3.3.1 Inleiding

De gemeenteraad heeft op 26 mei 2020 de geactualiseerde Woonvisie 2020-2024 van de gemeente Staphorst vastgesteld. De woonvisie is een document waarin de koers voor de komende jaren is vastgelegd op het gebied van wonen. De gemeente heeft een actuele woonvisie nodig voor afstemming met buurgemeenten en voor het maken van prestatieafspraken met woningcorporatie VechtHorst. In 2021 heeft een cijfermatige herijking plaatsgevonden van de woonvisie zodat deze aansluit bij de meest recente ontwikkelingen op de woningmarkt en de regionale afspraken.

3.3.3.2 Meer nieuwbouwwoningen nodig

In de gemeente Staphorst zijn meer woningen nodig. De gemeente gaat de woningproductie aanjagen, zodat er in de toenemende woningbehoefte van huishoudens kan worden voorzien. Het is de verwachting dat het aantal huishoudens in de gemeente Staphorst de komende jaren blijft groeien. In de periode 2021 tot 2030 gaat het naar verwachting om een toename met 410 huishoudens en in de periode 2030 tot 2040 om 250 huishoudens. In totaal gaat het om 660 huishoudens in de periode 2021 tot 2040. Er is in de huidige situatie sprake van een tekort aan plancapaciteit van circa 190 woningen. Voor de kern van Staphorst bedraagt het tekort 150 woningen.

3.3.3.3 Behoeftes aan woningen in verschillende prijsklassen

De woningmarkt in de gemeente Staphorst betreft een echte kopersmarkt. Woningzoekenden willen bij voorkeur een eigen koopwoning. Woningen in de prijsklassen van € 200.000,- tot € 265.000,- zijn heel populair en daaraan is een groot tekort.

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

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

In alle prijsklassen is een tekort aan woningen behalve in de dure huur. 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 betaalbare koopwoningen.

3.3.3.4 Duurzaamheid

Ten aanzien van duurzaamheid wil de gemeente in 2050 energieneutraal zijn. Woningcorporatie VechtHorst streeft naar minimaal label B in 2025. De gemeente Staphorst is in 2020 gestart met een Transitievisie Warmte. Hierbij wordt sterk ingezet op uitvoeringsplannen voor no-regret-maatregelen (isoleren, ventileren et cetera) No-regret-maatregelen zijn maatregelen waar inwoners technisch en financieel gezien, geen spijt van kunnen krijgen. Met de inzet op no-regret-maatregelen wordt voorgesorteerd op de transitie naar aardgasvrije wijken.

3.3.3.5 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Gemeente Staphorst

De verwachting is dat het aantal huishoudens in de gemeente Staphorst de komende jaren nog zal stijgen. Voor Staphorst is er sprake van een tekort in de plancapaciteit van 150 woningen tot 2030. Er is dan ook ruimte voor het toevoegen van woningen. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in het toevoegen van in totaal vijf wooneenheden op geschikte locaties. Binnen de gemeente Staphorst is behoefte aan dergelijke woningen. Voorliggend initiatief draagt bij aan de behoefte naar nieuwe woningen in zowel het betaalbare als duurdere segment in Staphorst. Geconcludeerd wordt dat de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie.

3.3.4 Ruimtelijke atlas en Welstandsnota

3.3.4.1 Algemeen

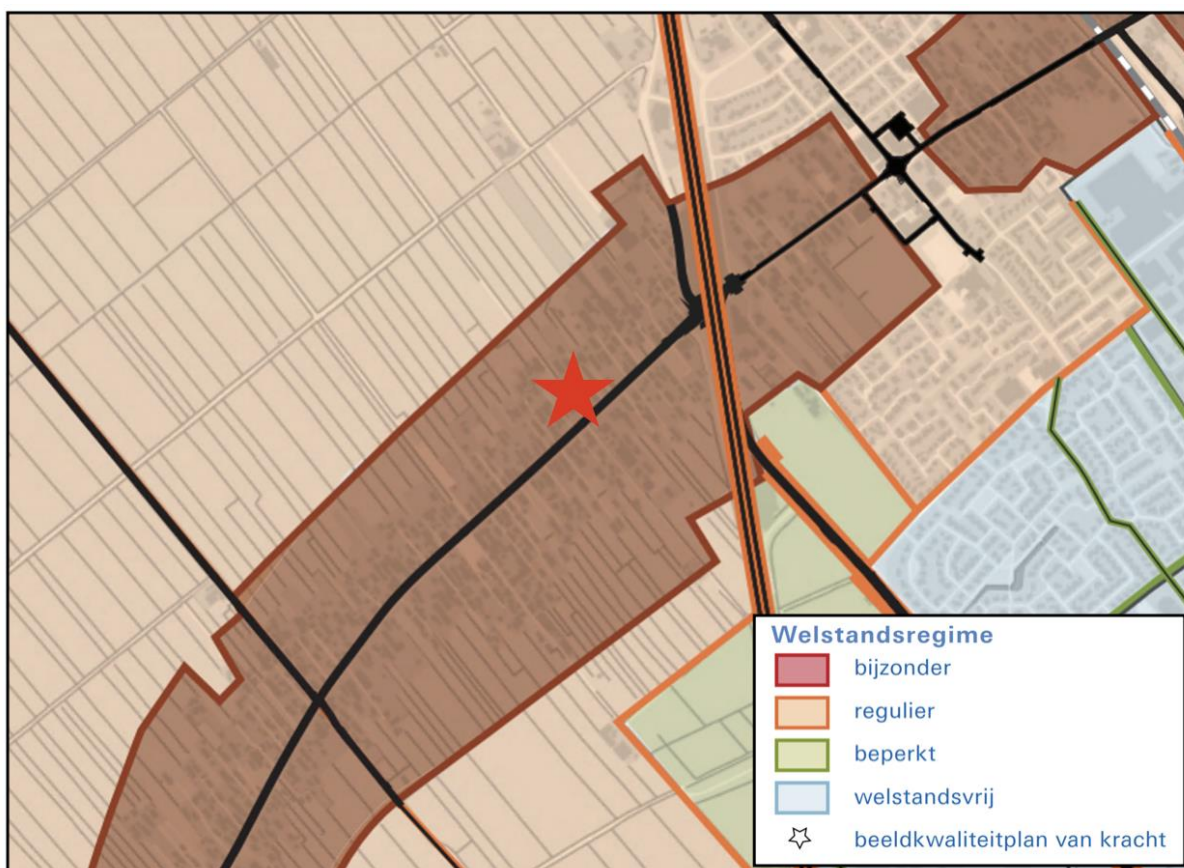
De Ruimtelijke Atlas en Welstandsnota van de gemeente Staphorst dient als vervanging van de voorgaande welstandsnota, die als te knellend werd ervaren. Daarvoor in de plaats is er een globaler welstandsbeleid op basis van een welstandskaart. De atlas is een analyse en verhaal in kaartbeelden van de gemeente.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

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

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

3.3.4.2 Welstandskaart

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



Afbeelding 3.9 Uitsnede welstandskaart (Bron: gemeente Staphorst)

3.3.4.3 De Streek – Bijzonder regime

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

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

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

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning zal het (definitieve) bouwplan worden getoetst aan de welstandsnota. Hierin wordt het bouwplan getoetst aan de geldende beeldkwaliteitseisen. Het voldoen aan de beeldkwaliteitseisen is een voorwaarde voor de gemeente om mee te werken aan de voorliggende ontwikkeling. Dit aspect zal daarom voldoende aandacht krijgen.

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

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

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen “De Streek” en “De Streek, Veegplan”. Deze bestemmingsplannen zijn op respectievelijk 11 juni 2013 en 9 juli 2019 door de gemeenteraad van de gemeente Staphorst vastgesteld. Het realiseren van dubbele woningen wordt mogelijk gemaakt door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in ‘artikel 36 sub a na 7’. Het omzetten van de bestemming ‘agrarisch’ naar ‘wonen’ wordt mogelijk gemaakt door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in ‘artikel 4.7 sub a’. Het splitsen van boerderijen in meerdere wooneenheden wordt mogelijk gemaakt door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in ‘artikel 22.6.1 sub b’. Hieronder wordt ingegaan op de genoemde artikelen.

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

Nieuwbouw is toegestaan op open plekken zoals bedoeld in de beleidsnotitie 'Open plekken Staphorst, vijfde wijziging' binnen het gebied dat mede is bestemd als 'Waarde - Beschermde dorpsgezicht', onder de voorwaarden welke zijn opgenomen in artikel 36 sub a onder 7 van het bestemmingsplan “De Streek, Veegplan”. Onderstaand wordt per onderdeel in *cursief* weergegeven hoe aan deze voorwaarden wordt voldaan:

- a) per open plek mag maximaal 1 woongebouw per aanvraag worden gebouwd in de vorm van een Staphorsterboerderij;
per open plek wordt één dubbele woning aangevraagd. De wens is om een Staphorster boerderijmodel te bouwen;
- b) de breedte van het woongebouw bedraagt tussen 8 en 15 m en de lengte van het pand is minimaal tweemaal de breedte;
de breedte van de dubbele woning bedraagt 12 m, de lengte 33 m, zodat aan beide voorwaarden wordt voldaan;
- c) ter plekke van de nieuwbouw moet sprake zijn van een voldoende acceptabel woon- en leefklimaat;
in de nabije omgeving bevinden zich geen bedrijven of milieutechnische aspecten die een acceptabel woon- en leefklimaat verhinderen. Dit aspect wordt verder toegelicht in het volgende hoofdstuk;
- d) de hoofdgebouwen worden gebouwd binnen een bouwvlak;
ter plaatse zal een bouwvlak gesitueerd worden, zodat het hoofdgebouw binnen het bouwvlak gebouwd zal worden;
- e) de bestemming Wonen - 1 van toepassing wordt verklaard;
ter plaatse zal de bestemming Wonen – 1 toegepast worden;
- f) de nieuwbouw is uitsluitend toegestaan indien de nieuwbouw en het erf landschappelijk en stedenbouwkundig kunnen worden ingepast in de omgeving, bij de inpassing wordt rekening gehouden met de beleidsnotitie 'Open plekken Staphorst, vijfde wijziging';
een erfinrichtingsplan is als bijlage 1 toegevoegd aan deze toelichting. Deze is opgesteld met de uitgangspunten van de Belvédère nota Staphorst 'een eigen wereld'.
- g) Burgemeester en wethouders gaan uitsluitend over tot wijzigen als de uitvoering van het erfinrichtingsplan is gegarandeerd. Aan de wijziging kunnen voorwaarden worden verbonden ten aanzien van sloop, erfinrichting, beplanting en realisatie parkeerplekken;
De uitvoering en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan is via een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit wijzigingsplan juridisch gewaarborgd;
- h) wijziging is uitsluitend mogelijk indien er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan omliggende bestemmingen en de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van naast- en nabijgelegen (agrarische) bedrijven.
in de directe omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die door de voorgenomen ontwikkeling geschaad worden in de ontwikkelingsmogelijkheden. Dit zal verder in het volgende hoofdstuk worden toegelicht.

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

3.3.5.3 Artikel 4.7 sub a: Bestemming wijzigen ten behoeve van Wonen – 1

Burgemeester en wethouders kunnen:

de bestemming wijzigen ten behoeve van Wonen - 1, met dien verstande dat:

- a) het bouwvlak dient te worden verkleind, waarbij het bouwvlak in ieder geval ter plekke van de bestaande bedrijfswoning wordt gesitueerd, indien aanwezig;
ter plaatse van Geerligsland 1a en Geerligsland 2 wordt de agrarische bestemming gewijzigd in Wonen – 1. De bouwvlakken worden strak om de beoogde woningen gelegd.
- b) toepassing kan worden gegeven aan het gestelde in de bestemming Wonen - 1 in artikel 22.6, sub b ten aanzien van splitsing;
er kan toepassing worden gegeven aan het gestelde in de bestemming Wonen - 1 in artikel 22.6, sub b ten aanzien van splitsing. Zie hiervoor paragraaf 3.3.5.4.
- c) na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de regels van Artikel 22 van overeenkomstige toepassing zijn;
in de planregels van dit wijzigingsplan zijn de regels van Artikel 22 overgenomen.
- d) de agrarische bedrijfsactiviteiten, behoudens die met een nog hobbymatig karakter, aantoonbaar zijn beëindigd;
Indien de vergunning is ingetrokken, zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten formeel beëindigd.
- e) 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;
in de nabije omgeving bevinden zich geen bedrijven of milieutechnische aspecten die een acceptabel woon- en leefklimaat verhinderen. Dit aspect wordt verder toegelicht in het volgende hoofdstuk.
- f) 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;
een erfinrichtingsplan is als bijlage 1 toegevoegd aan deze toelichting. Deze is opgesteld met de uitgangspunten van de Belvédère nota Staphorst ‘een eigen wereld’.
- g) burgemeester en wethouders uitsluitend overgaan tot wijziging van het bestemmingsplan als de uitvoering van het inrichtingsplan is gegarandeerd;
De uitvoering en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan is via een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit wijzigingsplan juridisch gewaarborgd.

3.3.5.4 Artikel 22.6.1 sub b: Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van meerdere woningen in een bestaand hoofdgebouw (woningsplitsing)

Het is mogelijk dat er meerdere woningen in een bestaand hoofdgebouw worden gerealiseerd (woningsplitsing) mits;

- a) de inhoud van iedere woning niet minder dan 250 m³ bedraagt;
hier is rekening mee gehouden in het erfinrichtingsplan. Het totale gebouw bedraagt na herbouw 2.856 m³ dat gesplitst is in een voorhuis (1.054 m³), tussenwoning (729 m³) en achterhuis (1.073 m³).
- b) geen nieuwe inritten worden gerealiseerd;
er worden geen nieuwe inritten gerealiseerd, dit is ook te zien in het erfinrichtingsplan.
- c) voor het berekenen van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen de gesplitste woning als één hoofdgebouw wordt aangemerkt;
in het erfinrichtingsplan is hier rekening mee gehouden.
- d) de geluidsbelasting op de nieuwe woning(en) niet meer bedraagt dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

- in het volgende hoofdstuk wordt getoetst aan de Wet geluidhinder.*
- e) er rekening wordt gehouden met de Verordening geurhinder en veehouderij;
in het volgende hoofdstuk wordt getoetst aan de Verordening geurhinder en veehouderij.
- f) er een reductie plaatsvindt van eventueel op het perceel voorkomende landschapsontsierende bebouwing;
in het erfinrichtingsplan is aangegeven waar bebouwing gesloopt gaat worden.
- g) er in en om de nieuwe woning(en) een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd is;
in de nabije omgeving bevinden zich geen bedrijven of milieutechnische aspecten die een acceptabel woon- en leefklimaat verhinderen. Dit aspect wordt verder toegelicht in het volgende hoofdstuk.
- h) 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;

een erfinrichtingsplan is als bijlage 1 toegevoegd aan deze toelichting. Deze is opgesteld met de uitgangspunten van de Belvédère nota Staphorst 'een eigen wereld'. Hierin is ook aandacht besteed aan de deling van het perceel en de bijbehorende vrijstaande bijgebouwen en overkappingen.

- i) de bestaande karakteristiek behouden dient te blijven;
de aanduiding 'karakteristiek' is overgenomen op de verbeelding bij dit wijzigingsplan.
- j) geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
in het volgende hoofdstuk wordt aangetoond dat er geen sprake is van onevenredige schade voor aangrenzende bedrijven.
- k) de uitvoering van het erfinrichtingsplan is gegarandeerd. Bij de wijziging kunnen voorwaarden worden gesteld ten aanzien van sloop, erfinrichting, beplanting en realisatie parkeerplekken, waarbij ten aanzien van dit laatste punt de parkeernorm van de gemeente wordt gehanteerd.
De uitvoering en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan is via een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit wijzigingsplan juridisch gewaarborgd.

3.3.6 Transformatielocaties aan de Streek

3.3.6.1 Algemeen

Op 14 maart 2017 is de beleidsnotitie 'Transformatielocaties aan de Streek' door de raad van de gemeente Staphorst vastgesteld. Doelstelling van de beleidsnotitie is kaders bieden voor de wijze waarop transformatielocaties kunnen worden herontwikkeld. Uitgangspunt in alle gevallen is dat de nieuwe bebouwing een versterking moet zijn voor de bebouwingsstructuur van het beschermde dorpsgezicht. Daarnaast is het doel om op de locaties zelf een ruimtelijke kwaliteit te ontwikkelen die als passend wordt ervaren is het beschermd dorpsgezicht.

3.3.6.2 Toepassingsgebied

Het gebied waarop de beleidsnotitie 'Transformatielocaties aan de Streek' van toepassing is wordt in de 'nota Belvédère' aangeduid als "Beschermd Dorpsgezicht". Dit gebied is in 1993 ministerieel vastgelegd:

"Het beschermde gezicht Staphorst omvat de kerkdorpen Staphorst en Rouveen met het gehele bebouwingslint, de Streek. Vanwege de vele verspringingen van de perceelsgrenzen ligt de grens in beginsel op circa 250 meter ter weerszijden van de Gemeenteweg en de Oude Rijksweg. In het noordoosten is de grens getrokken bij de weg Berkenstouwe, omdat hier het bebouwingslint breekt en overgaat in lossere bebouwing. In het zuiden vormt de aansluiting van de Oude Rijksweg op de autoweg de grens. De nieuwbouw in Rouveen en Staphorst is buiten de bescherming gelaten, waar deze niet direct aan de Gemeenteweg of Oude Rijksweg grenst."

De bebouwing aan de Streek is onder te verdelen in twee bebouwingstypen. Langs de Oude Rijksweg en de Gemeenteweg bestaat de bebouwing voornamelijk uit de typische Staphorster boerderij. Dit is een langgerekt bouwwerk waarbij woonhuis, de deel/stal en hooiopslag in elkaars verlengden liggen. Langs de dwarswegen bestaat de bebouwing voornamelijk uit vrijstaande woningen die vooral na 1950 zijn opgericht.

3.3.6.3 Uitgangspunten saneringslocaties

Voor de nieuw te ontwikkelen saneringslocaties zijn drie documenten van belang:

- De Belvédère nota “Staphorst, een eigen wereld” (2004);
- Het Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) beleid (Provincie 2010);
- Het Open plekken-beleid (Gemeente Staphorst 2016).

De beleidsstukken en beleidsnota vormen de basis voor het komen tot een Programma van Eisen voor een Transformatielocatie. Door gebruik te maken van bestaand en gedragen beleid is de kans van slagen bij transformatie met de gewenste ruimtelijke kwaliteit groot. Gedeelde waarden worden daarmee gezamenlijk tot een gedragen plan gevormd.

3.3.6.4 Proces

Voor de ontwikkeling van een transformatielocatie zijn vier richtingen opgesteld. Welke richting van toepassing is hangt af van de bestaande bebouwing, afmeting van het kavel of de wens van een initiatiefnemer.

1. Hergebruik van bestaande bebouwing

Mocht blijken dat de bestaande bebouwing (boerderij of stal of bedrijfsgebouw) goed te hergebruiken is, met aanpassingen dan, is herontwikkeling de eerste te onderzoeken stap. Dit kan gaan om het geschikt maken voor wonen of andere functies die niet milieubelastend zijn voor de omgeving. Het in originele staat herstellen en anders in gebruik nemen (functiewijziging) van het gebouw draagt daarmee optimaal bij aan de doelstelling van het transformatiebeleid; het bereiken van ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid zonder afbreuk te doen aan het bebouwingslint.

2. Het “Open plekken-beleid”

Het “Open plekken-beleid” (herzien in 2016) is van toepassing bij kleine transformatielocaties. Op deze locaties wordt maar 1 (dubbele) woning mogelijk gemaakt op basis van de voorwaarden die in het “Open plekken-beleid” staan.

3. Het “Open plekken-beleid +”

Bij grotere transformatielocaties zijn ook de uitgangspunten van het “Open plekken-beleid” leidend. Wel kan op deze locaties meer dan één bebouwingsvolume gerealiseerd worden. Hier staan extra prestaties tegenover, de +. Deze + is gebaseerd op de KGO- regeling die geldt voor het buitengebied. De + heeft vooral betrekking op de aansluiting van het kavel op het achter liggende gebied (buitengebied) en een groene of openbare inpassing op de locatie zelf. Dit kan dus in de vorm van het terugbrengen van beplantingstructuren of bijvoorbeeld het aanbrengen van openbare speelvoorzieningen (in overleg met de gemeente in verband met beheer en onderhoud).

4. Maatwerk binnen kaders Omgevingswet

Indien de historie van de locatie of de wens van de opdrachtgever afwijkt van de kaders uit het “Open plekken-beleid (+)” met betrekking tot de bestaande structuur, vormgeving en architectuur, zoals opgenomen in Belvédère nota, wordt maatwerk toegepast.

Bij maatwerk wordt gezamenlijk (met deskundigen) vooraf tot een Programma van Eisen (PvE) gekomen. Dit komt tegemoet aan de Omgevingswet waarin bestuurders meer afwegingsruimte krijgen om hun verantwoordelijkheid te nemen voor de leefomgeving. Anders gezegd, lokaal maatwerk is mogelijk. Concreet betekent dit dat het bestuur kan bepalen wat zij voor een locatie belangrijk vinden en waardoor niet hoeft te worden voldaan aan wettelijke normen op andere gebieden, zoals geluid. Het werkt als een soort mengpaneel. Door te schuiven met aspecten (milieu, archeologie, bodem, etc.) die de leefomgeving aangaan, wordt gekomen

tot een maatwerkoplossing. Bij het traject van maatwerk is burgerparticipatie van groot belang. Zij kunnen invloed hebben op welke aspecten prioriteit moeten krijgen.

3.3.6.5 Toetsing van het initiatief aan de beleidsnotitie ‘Transformatielocaties aan de Streek’

Voorliggende ontwikkeling gaat uit van het splitsen van boerderijen in meerdere wooneenheden per boerderij en het realiseren van twee dubbele woningen. De gewenste bebouwing sluit aan op de bebouwing langs de Streek.

Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing, namelijk een oorspronkelijke boerderij die wordt gesplitst in meerdere wooneenheden.

Tevens is het “Open plekken-beleid” van toepassing op voorliggend plangebied. Er is sprake van een kleine transformatielocatie, ter plaatse van een tweetal bestaande open plekken. De gewenste bebouwing versterkt de bebouwingsstructuur van het beschermde dorpsgezicht ter plaatse.

Het voornemen sluit aan bij het gemeentelijk beleid, zoals verwoord in de beleidsnotitie ‘Transformatielocaties aan de Streek’. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt het definitieve plan voorgelegd aan de Stadsbouwmeester.

3.3.7 Staphorst een eigen wereld

3.3.7.1 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.

3.3.7.2 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.

3.3.7.3 Toetsing van het initiatief aan de beleidsvisie ‘Staphorst een eigen wereld’

In paragraaf 3.2 is uitgebreid ingegaan op de kenmerken de aspecten van De Streek en het landschap. Aangetoond is dat het plan passend is binnen de kenmerkende aspecten van De Streek. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 3.2.

3.4 Conclusie beleid

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

HOOFDSTUK 4 TOETS INITIATIEF AAN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

4.1 Besluit milieueffectrapportage

4.1.1 Kader

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

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

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

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

4.1.2 Situatie plangebied

4.1.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied ligt op circa 4,7 kilometer van Natura 2000-gebied ‘Olde Maten & Veerslootlanden’.

Op basis van de nieuwste 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 voortaan 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.

Echter, in voorliggende ontwikkeling worden er netto vijf wooneenheden toegevoegd. Er is daarom een AERIUS-berekening uitgevoerd. Het rapport is toegevoegd als bijlage 2 bij deze toelichting. Uit de berekening blijkt dat er tijdens de aanleg- en gebruiksfase geen rekenresultaten zijn met een depositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

4.1.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

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

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

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

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

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

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

In voorliggend geval is sprake van de toevoeging van twee dubbele woningen op open plekken aansluitend op bestaande woonbebouwing aan het bebouwingslint De Streek. Tevens wordt een bestaande boerderij gesplitst. Er is hierbij in totaal sprake van het toevoegen van vijf woningen aan de woningvoorraad en van een beperkte toename van de bouw mogelijkheden. Het ruimtebeslag is dan ook beperkt.

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

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

4.1.3 Conclusie

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

4.2 Duurzaamheid en klimaat

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

Wat betreft klimaatadaptatie wordt opgemerkt dat 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 Bodemkwaliteit

4.3.1 Algemeen

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

In voorliggend geval is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5740 en 5707 (asbest in de bodem). De resultaten en de conclusies van dit onderzoek zijn hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de rapportage welke is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

4.3.2 Situatie plangebied

Geerligslaan 1a

De onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als onverdacht worden beschouwd met betrekking tot de chemische parameters alsmede asbest. In de bovengrondmengmonsters en in het ondergrondmengmonster zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster is een lichte verhoging barium aangetroffen.

Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

Geerligsland 2

In het bovengrondmengmonster BM1 is een lichte verhoging kwik aangetroffen. In de bovengrondmengmonster BM2 en BM3 en in het ondergrondmengmonster OM1 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster zijn geen verhogingen aangetroffen.

Op de locatie heeft in het verleden een bovengrondse dieseltank gestaan. Hierom is ter plaatse van de voormalig dieseltank extra onderzoek gedaan. In het bovengrondmengmonster zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster zijn ook geen verhogingen aangetroffen.

Tijdens de maaiveld- inspectie zijn ter plaatse geen asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen. Ter plaatse van de locatie zijn meerdere inspectiegaten gegraven, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest. In de mengmonsters MM2 en MM3 is analytisch geen asbest aangetoond. Het mengmonster MM3 is licht asbesthoudend; het gewogen asbestgehalte is ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Geluid

4.4.1 Algemeen

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

4.4.2 Situatie plangebied

De nieuw te realiseren dubbele woningen en de nieuwe wooneenheden in de te splitsen boerderij worden op basis van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelige objecten. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten weg- en railverkeerslawaaï en industrielawaai als bedoeld in de Wgh.

4.4.2.1 Wegverkeerslawaaï

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

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

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidzone van de Oude Rijksweg (50-60 km/uur), Geerligsland (50-60 km/uur) en de A28 (100 km/uur ochtend en 130 km/uur avond). Daarom is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Het volledige rapport is als bijlage 4 opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer van de A28 bedraagt, inclusief 2 dB reductie, hoogstens 50 dB. Met deze waarde wordt er niet voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB, maar wel aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB.

De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer van de Oude Rijksweg bedraagt, inclusief 5 dB reductie, hoogstens 49 dB. Met deze waarde wordt er niet voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB, maar wel aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer van de Geerligsland bedraagt, inclusief 5 dB reductie, hoogstens 54 dB. Met deze waarde wordt er niet voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB, maar wel aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

De bron- en overdrachtsmaatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Gevelmaatregelen zijn het meest doelmatig en met een gevelwering van minstens 27 dB wordt het binnen niveau van 33 dB gewaarborgd. Ten tijde van de vergunningaanvraag dient aangetoond te worden of met de getroffen maatregelen wordt voldaan aan dit binnen niveau van 33 dB.

Met het in acht nemen van voorstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen ten aanzien van wegverkeerslawaaï.

4.4.2.2 Railverkeerslawaaï

De dichtstbijzijnde spoorlijn ligt op circa 1,5 kilometer van het plangebied. Gezien deze ruime afstand vormt het aspect railverkeerslawaaï geen belemmering voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

4.4.2.3 Industrielawaaï

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

4.4.3 Conclusie

Er is een hogere waarde als gevolg van wegverkeerslawaaï benodigd voor de geluidsbelasting afkomstig van de Oude Rijksweg, Geerligsland en de A28. Met een hogere waarde vormt het aspect ‘geluid’ geen belemmering voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Beoordelingskader

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

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

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

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

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de 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: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

4.5.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

4.5.2 Situatie plangebied

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

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

4.5.3 Conclusie

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

4.6 Geur

4.6.1 Wet geurhinder en veehouderij en Activiteitenbesluit

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

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

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

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

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

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

4.6.2 Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016

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

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

4.6.3 Situatie plangebied

De geurcontouren die gelden op basis van de ‘Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016’ binnen de gemeente Staphorst zijn inzichtelijk gemaakt in de ‘Geurkaart gemeente Staphorst’. Met toepassing van het ‘Open plekken beleid, gemeente Staphorst’ is het oprichten van de beoogde dubbele woning mogelijk, mits deze niet in de geurcirkel van nabijgelegen agrarisch bedrijven. Afbeelding 4.1 bevat een uitsnede van de Geurkaart, waarin de percelen zijn weergegeven met zwarte omlijning en de geurcirkels van de dichtstbijzijnde agrarische bedrijven met de rode contouren.



Afbeelding 4.1 Uitsnede Geurkaart van de gemeente Staphorst (Bron: Gemeente Staphorst)

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich enkele agrarische bedrijven met geurcontouren. De bijbehorende contour betreft een buffer van 50 meter conform de Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016. Zoals te zien in de bovenstaande afbeelding ligt het plangebied binnen de geldende geurcontouren van omliggende agrarische bedrijvigheid.

Ter plaatse van Geerligsland 2 is een agrarische functie aanwezig. Een geurcontour heeft een belangrijke invloed op een plangebied. Echter, bedrijfsvoering en geurcontour van Geerligsland 2 komt te vervallen, middels voorliggende procedure. Hiermee is er geen sprake meer van een geurcontour die van invloed is op de woningbouw binnen het plangebied.

Daarnaast wordt bedrijvigheid in de nabije omgeving niet belemmerd door voorliggende ontwikkeling omdat omliggende andere woningen maatgevend zijn wat betreft de ontwikkelingsmogelijkheden van die bedrijvigheid.

4.6.4 Conclusie

Met het wegvallen van de geurcirkel om Geerligsland 2, vormt het aspect geur geen belemmering voor voorliggend initiatief.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Algemeen

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

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

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

4.7.2 Gebiedstypen

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

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

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

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

4.7.3 Situatie plangebied

4.7.3.1 Algemeen

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

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

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

4.7.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke 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 nieuwe woningen hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functies 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 aangehouden moet worden tussen een milieugevoelige functie en de betreffende bedrijf en wat de afstand tussen de woonbestemming van de nieuwe wooneenheden en de bedrijfsbestemming bedraagt. Hier wordt niet ingegaan op de richtafstand voor het aspect geur voor veehouderijen aangezien hiervoor de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing is en dit in paragraaf 4.6 wordt behandeld.

Huidige functie	Maximale milieu categorie	Maximale richtafstand ‘gemengd gebied’	Afstand tussen de bestemmingen
Café met cafetaria <i>Oude Rijksweg 60</i>	1	0 meter	0 meter
Benzinestation zonder LPG-verkoop <i>Oude Rijksweg 59/61</i>	2	10 meter	13 meter
Bakkerij <i>Oude Rijksweg 63</i>	2	10 meter	24 meter
Rietdekkersbedrijf <i>Oude Rijksweg 46</i>	2	10 meter	70 meter
Kinderopvang <i>Oude Rijksweg 77</i>	2	10 meter	74 meter
Loonbedrijf en Houthandel (dienstverlening t.b.v. de landbouw <500 m ²) <i>Oude Rijksweg 73</i>	2	10 meter	74 meter
Geitenhouderij <i>Klaas Kloosterweg West 24</i>	3.1	30 meter	1,8 kilometer
Schapenhouderij <i>d’Olde Dijk 15</i>	3.1	30 meter	1,3 kilometer
Vleeskalverenbedrijf <i>Klaas Kloosterweg Oost 126</i>	3.2	50 meter	2,0 kilometer

Aanvullend wordt opgemerkt dat ter plaatse van de Oude Rijksweg 58a een loonbedrijf actief is (dienstverlening ten behoeve van de landbouw <500 m²). Hiervoor geldt in principe een richtafstand van 10 meter. Echter, ter plaatse van het bedrijf geldt de enkelbestemming ‘Wonen – 1’. Toetsing aan de richtafstanden vindt plaats op basis van de planologisch toegestane situatie. Hierdoor hoeft er niet getoetst te worden aan het loonbedrijf aangezien deze volgens het planologisch kader niet is toegestaan.

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

4.7.4 Conclusie

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

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Algemeen

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);

- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

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

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

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

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

4.8.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (rode sterren) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 4.2 Uitsnede Risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

Uit de inventarisatie blijkt daarmee dat het plangebied:

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

Op zo'n 350 meter loopt de A28. Hierover worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Vanwege de afstand is alleen het scenario van een incident met giftige stoffen relevant. Bij zo'n incident komt een giftige wolk vrij die over de omgeving en daarmee ook over nieuwe woningen trekt. De bewoners krijgen dan het advies om binnen te schuilen, ramen en deuren te sluiten en de ventilatie af te sluiten.

Het plangebied bevindt zich nabij hogedruk aardgasleiding N-550-40 van leidingbeheerder Gasunie. In de directe omgeving van deze locatie is een risicobron aanwezig: ter hoogte van de Geerligslan loopt een hoge druk aardgasleiding met een diameter van 8 inch en een druk van 40 bar. De nieuw te bouwen woningen komen op korte afstand. Daarom is door AVIV is een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd. Het rapport is opgenomen in bijlage 5. Hieronder worden de belangrijkste conclusies benoemd.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

Groepsrisico

Het groepsrisico is kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde en wijzigt niet door de planontwikkeling. Volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Belemmeringenstrook

Binnen de belemmeringenstrook worden geen nieuwe bouwwerken opgericht.

4.8.3 Conclusie

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

Gelet op de mogelijke effecten van een incident met een buisleiding kunnen de volgende maatregelen bijdragen aan het beperken van de effecten. Zorgdragen dat elke woning ten minste een vluchtroute heeft die van de Geerligslan af is gericht, zodat bewoners bij een incident met de buisleiding zo veilig mogelijk kunnen vluchten. Bij het bouwen van de nieuwe woningen zal de buitenzijde zoveel mogelijk brandwerend volgens de geldende NEN-normen worden uitgevoerd. De woningen kunnen worden voorzien van afsluitbare ventilatie. Zo kunnen de bewoners bij een incident met een giftige stof op de A28 of bij een (grote) brand in de directe omgeving veilig binnen schuilen. Tevens zullen de toekomstige bewoners vooraf voorgelicht worden over de risico's die zij lopen en wat ze bij een incident zelf kunnen doen.

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 waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

4.9.1.3 Provinciaal beleid

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

4.9.1.4 Waterschap Drents Overijsselse Delta

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

Het beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2022-2027, de beleidsnota Water Raakt!, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, Beleid Beheer en Onderhoud Stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten kunnen worden ingezien op het hoofdkantoor van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wdodelta.nl.

4.9.2 Waterparagraaf

4.9.2.1 Algemeen

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

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

4.9.2.2 Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'normale procedure' van de watertoets is toegepast. Hierop is contact opgenomen met het waterschap. Het waterschap heeft vervolgens haar uitgangspunten gedeeld (zie bijlage 6). De volgende punten zijn op basis daarvan nader uitgewerkt.

Waterveiligheid

Het plan ligt in een overstroombaar gebied. Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan). Het gaat zowel om uiterwaarden die frequent onder water staan (buitendijks) als om beschermde gebieden achter de dijk (binnendijks). Beide vallen onder het toepassingsbereik van de Europese Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR). De provincie Overijssel verplicht initiatiefnemers een overstromingsrisicoparagraaf op te stellen ten behoeve van het ruimtelijke plan. In de overstromingsrisicoparagraaf moet worden aangegeven hoe rekening wordt gehouden met waterveiligheid en voorzieningen voor noodsituaties (vluchtlocaties, aangepast bouwen, evacuatie routes, bescherming van vitale infrastructuur, geleiding van water naar gebieden waar het minder

schade toebrengt). Als er zwaarwegende maatschappelijke belangen zijn om in deze laaggelegen gebieden nieuwe stedelijke functies toe te voegen, dient de waterveiligheid ook op langere termijn gegarandeerd te zijn, bijvoorbeeld door de technische inrichting van het gebied en/of de wijze van bouwen.

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

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

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

Voorliggende ontwikkeling ziet toe op het realiseren van nieuwe woningen in een gebied waar sprake is van overstromingsrisico's. In samenspraak met het waterschap wordt gezocht naar maatregelen die kunnen worden getroffen. Bij de inrichting van de percelen zal rekening worden gehouden dat bij eventuele overstromingen de schade zoveel mogelijk wordt beperkt en er zal een evacuatieplan worden opgesteld. Tevens zal het plangebied goed ontsloten worden op de dichtstbijzijnde weg, waarmee de bereikbaarheid gewaarborgd blijft en er een goede vluchtroute is bij calamiteiten.

Wateroverlast, waterkwaliteit en riolering

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

Hemelwater

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

Het hemelwater zal worden geloosd binnen de gronden van de percelen, waarmee zoveel mogelijk wordt voldaan aan het 'vasthouden-bergen-afvoeren' principe, waarbij hemelwater zoveel mogelijk wordt vastgehouden binnen de ontwikkeling.

Afvalwater

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

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

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

Voor de afvoer van afvalwater zal gebruik worden gemaakt van een gescheiden stelsel, waarbij het huishoudelijk afvalwater geloosd zal worden op het gemeenteriool. Het hemelwater zal worden geloosd binnen de gronden van de percelen en onder andere worden gebruikt voor de tuinen van de woningen.

Met betrekking tot de rioolcapaciteit is nog overleg gaande tussen initiatiefnemer en gemeente.

4.9.3 Conclusie

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

4.10 Archeologie & Cultuurhistorie

4.10.1 Archeologie

4.10.1.1 Algemeen

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

4.10.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Staphorst wil het thema ‘archeologie’ in een vroeg stadium bij de planvorming betrekken. Hiervoor is een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart, waarin per archeologische verwachtingswaarde is aangegeven bij welk soort bodemingrepen een archeologisch onderzoek is vereist. Een uitsnede van deze kaart is opgenomen in afbeelding 4.3, waarin het plangebied is aangegeven met de blauwe sterren.



Afbeelding 4.3 Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (Bron: gemeente Staphorst)

Het plangebied is ter plaatse van de betreffende percelen voorzien van een hoge archeologische verwachtingswaarde. Een archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij ingrepen dieper dan 50 centimeter en met een oppervlakte van minimaal 100 m². Aangezien de ontwikkelingen de diepte en oppervlakte overschrijden, is een verkennend bureau- en veldonderzoek uitgevoerd door Laagland Archeologie. Het rapport is opgenomen in bijlage 6.

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek is de kans klein dat het plangebied archeologische sporen uit de periode 1600 – 1900 bevat. Resten van bebouwing uit de 20ste kunnen wel worden verwacht. In theorie worden resten van voor 1950 tot het archeologisch spectrum gerekend, maar in de praktijk zijn deze resten weinig relevant, zeker in een omgeving waar nog talloze boerderijen uit de 19e eeuw voorkomen.

Op locaties waar sprake is van een intacte dekzandtop kunnen resten uit de periode Laat-Paleolithicum -Vroeg-Neolithicum voorkomen. Intacte B-horizonten zijn aanwezig in boringen 1 (Geerligslan 1a), 3 (Geerligslan 1a), en 6 (Geerligslan 2). In boring 1 en 3 is echter sprake van een depressie, wat de kans op resten uit deze periode aanzienlijk lager maakt. In boring 6 is een Bhorizont aanwezig, waardoor voor dit deel van het plangebied de middelhoge verwachting op resten uit de periode Laat-Paleolithicum – Vroeg-Neolithicum blijft gehandhaafd. Echter, voor zover hier een vindplaats aanwezig is, dan is deze waarschijnlijk sterk fragmentarisch, wat de wetenschappelijke waarde enigszins beperkt. Daarnaast ligt deze locatie onder een verstoord pakket van 110 cm dik. Zolang hier geen bodemverstorende werkzaamheden dieper dan 80 cm -mv

plaatsvinden, adviseren we geen vervolgonderzoek. Indien hier wel ontgravingen dieper dan 80 cm zijn voorzien, wordt in dit terrein karterend booronderzoek geadviseerd.

Ter bescherming van eventuele archeologische waarden, zijn de op basis van het bestemmingsplan “De Streek, Veegplan” geldende archeologisch dubbelbestemmingen overgenomen in het voorliggende wijzigingsplan.

4.10.2 Cultuurhistorie

4.10.2.1 Algemeen

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

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

4.10.2.2 Situatie plangebied

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

4.10.3 Conclusie

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

4.11 Flora en fauna

4.11.1 Algemeen

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

4.11.2 Gebiedsbescherming

4.11.2.1 Algemeen

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

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

4.11.2.2 Natura 2000-gebieden

In de Wet natuurbescherming heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een 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 ligt op circa 4,7 kilometer van Natura 2000-gebied ‘Olde Maten & Veerslootlanden’.

Op basis van de nieuwste 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 voortaan 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.

Echter, in voorliggende ontwikkeling worden er netto vijf wooneenheden toegevoegd. Er is daarom een AERIUS-berekening uitgevoerd. Het rapport is toegevoegd als bijlage 2 bij deze toelichting. Uit de berekening blijkt dat er tijdens de aanleg- en gebruiksfase geen rekenresultaten zijn met een depositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

4.11.2.3 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN ligt op circa 3,6 kilometer ten zuidwesten van het plangebied. Daarmee ligt het plangebied niet in of in de directe nabijheid van het NNN, waarmee van aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden geen sprake is.

4.11.3 Soortenbescherming

4.11.3.1 Algemeen

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

4.11.3.2 Situatie plangebied

Om aan te tonen of de voorliggende ontwikkeling geen negatieve effecten op beschermde soorten met zich meebrengt, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 8 bij deze toelichting. Hieronder wordt nader ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies.

Quickscan flora en fauna

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten benut als foerageergebied. Het plangebied wordt door vogels en vleermuizen uitsluitend benut als foerageergebied. Mogelijk bezetten grondgebonden zoogdieren een vaste rust- of verblijfplaats in het plangebied. Het plangebied wordt niet als functioneel leefgebied voor amfibieën beschouwd.

Door het onvoorbereid uitvoeren van de voorgenomen activiteiten kan niet uitgesloten worden dat beschermde grondgebonden zoogdieren gedood worden en dat vaste rust- en/of voortplantingsplaatsen beschadigd of vernield worden. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren, waarvan mogelijk de vaste rust- en/of voortplantingsplaats negatief beïnvloed worden geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling ‘beschadigen/vernietigen van vaste rust- en voortplantingsplaats’. Voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren geldt echter geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde grondgebonden zoogdieren opzettelijk gedood worden, dienen ze verjaagd of weggevangen te worden, of dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat de dieren op eigen beweging vertrekken. Voor het natuurvrij maken van het werkterrein is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming vereist.

4.11.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

4.12 Verkeer, parkeren, in- en uitritten

4.12.1 Verkeer

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

Bij bovenstaande verstedelijkingsgraad en stedelijke zone geldt voor de realisatie van een twee-onder-een-kap koophuis een verkeersgeneratie van gemiddeld 7,7 verkeersbewegingen per dag per woning. Voor een dubbele woning geldt een verkeersgeneratie van 15,4 verkeersbewegingen per dag.

In de bestaande situatie zijn er ter plaatse van het plangebied reeds vrijstaande woningen aanwezig. Hiervoor geldt voor een koophuis een verkeersgeneratie van gemiddeld 8,1 verkeersbewegingen per dag per woning.

In onderstaande tabel is de bestaande situatie en de toekomstige situatie weergegeven.

	Bestaande situatie	Toekomstige situatie
Geerligsland 1a	-	15,4
Geerligsland 2	8,1	23,5
Geerligsland 4	8,1	15,4
Totaal	16,2	54,3

In de toekomstige situatie levert dit een toename van het aantal verkeersbewegingen op van afgrond 55 verkeersbewegingen per dag. De woningen aan de Geerligslaan worden ontsloten via de Geerligslaan op de Oude Rijksweg. Deze is van voldoende capaciteit om het verkeer veilig en eenvoudig af te wikkelen. Het aspect ‘verkeer’ vormt daarmee geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

4.12.2 Parkeren

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

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

4.12.3 In- en uitritten

De nieuwe woningen aan de Geerligslaan worden ontsloten op de Geerligslaan. Deze straat komt uit op de Oude Rijksweg, waar het verkeer eenvoudig kan worden opgevangen.

4.13 Overige aspecten

4.13.1 Brandveiligheid

De nieuwe dubbele woningen zullen voldoen aan de geldende eisen ten aanzien van brandveiligheid, zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Voor het overige zijn er geen bijzonderheden ten aanzien van brandveiligheid die aandacht behoeven.

4.13.2 Verlichting

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

4.13.3 Gezondheid

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

4.13.4 Relatie met andere toestemmingsvereisten (zoals activiteitenbesluit)

Voor de voorliggende ontwikkeling is geen melding in het kader van het activiteitenbesluit benodigd.

HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

5.3 Burgerparticipatie

Initiatiefnemer heeft omwonenden voorafgaand aan het opstellen van dit wijzigingsplan op de hoogte gebracht van de ontwikkeling. De reacties van de bureaus waren positief.

Het uitgebreide formulier ‘burgerparticipatie’ is aan de gemeente toegezonden. In het kader van de AVG wordt dit document niet als bijlage bij het wijzigingsplan opgenomen.

5.4 Vooroverleg

5.4.1 Het Rijk

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

5.4.2 Provincie Overijssel

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

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

Voorliggend initiatief wordt mede mogelijk gemaakt op basis van wijzigingsbevoegdheden van het huidige bestemmingsplan (artikel 36 sub a na 7, artikel 4.7 sub a en artikel 22.6.1 sub b). Dit beleid is door de provincie Overijssel beoordeeld en akkoord bevonden. Vooroverleg is dan ook niet noodzakelijk.

5.4.3 Waterschap Drents-Overijsselse Delta

De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets van toepassing is. Er is contact opgenomen met het waterschap, waarna de ontvangen uitgangspuntennotitie in deze toelichting is verwerkt.

5.4.4 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er twee zienswijzen ingediend. In Bijlage 9 bij de toelichting zijn de zienswijzen opgenomen en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Ook is vermeld op welke punten het vastgestelde wijzigingsplan is aangepast ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan.

De aanpassingen hebben betrekking op de positie van de schuur bij Geerligslan 2. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het erfinrichtingsplan aangepast. Dit is verwerkt op de plankaart en de regels behorende bij dit wijzigingsplan.

De aanpassingen zijn kortgesloten met de vaste leden van de omgevingskamer.

5.5 Overige relevante aspecten

5.5.1 Recht van overpad

Daar waar van toepassing hebben de burens aangegeven akkoord te gaan met het verlenen van recht van overpad. Dit zal in een notariële akte worden vastgelegd.

5.5.2 Kabels en leidingen

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

5.5.3 Bereikbaarheid hulpdiensten

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

5.5.4 Tijdelijke opslag grond

Het kan voorkomen dat er in de bouwfase tijdelijk grond moet worden opgeslagen. Op de percelen 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 wijzigingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Opbouw regels

6.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

6.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

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

- Wijze van meten (Artikel 2)

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

6.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: bepalingen wat onder strijdig gebruik wordt aangemerkt;
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;
- Wijzigingsbevoegdheden: welke onder voorwaarden mogelijkheden bieden tot het vergroten van het bouwvlak en het splitsen van woningen, en het wijzigen van de archeologische bestemming;
- Nadere eisen: in de dubbelbestemming ‘Waarde – Beschermd dorpsgezicht’ zijn nadere eisen opgenomen, waarbij het college nadere eisen kan stellen aan de verschijningsvorm van bebouwing;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: ter bescherming van de gasleiding ter plaatse van de dubbelbestemming ‘Leiding – Gas’ is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van de gasleiding. 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 7)
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 8)
In dit artikel staat beschreven welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval strijdig zijn met het wijzigingsplan.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het wijzigingsplan af te wijken.
- Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)
Dit artikel beschrijft de algemene wijzigingsregels. Deze regels maken het onder andere mogelijk om het plan te wijzigen en geringe wijzigingen aan te brengen voor wat betreft de situering en vergroting van het wijzigingsplan en het wijzigen van de bestemming in Verkeer.
- Algemene procedureregels (Artikel 11)
In dit artikel zijn de procedureregels ten aanzien van het stellen van een nadere eis opgenomen.
- Overige regels (Artikel 12)
In de overige regels zijn voorschriften opgenomen om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid en/of voldoende laad- en losruimte.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

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

6.3 Bouwregels

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

Het is noodzakelijk dat het wijzigingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het wijzigingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Op enkele onderdelen is maatwerk geleverd in de juridische regeling. Deze systematiek is opgesteld met oog op een goede ruimtelijke kwaliteit, levensloopbestendig wonen, praktijkgerichtheid, rechtszekere en juridisch houdbare regels en handhaafbare regels. Deze uitgangspunten zijn in het wijzigingsplan vertaald.

“Wonen - 1” (Artikel 3)

Het gehele plangebied wordt ingericht als woonerf. Daarom is deze bestemming ter plaatse van het gehele plangebied opgenomen. De bestaande bouwvlakken met aanduiding ‘karakteristiek’ zijn overgenomen van “Veegplan, De Streek”.

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

Hoofdgebouwen mogen alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd met een zadeldak met een dakhelling van ten minste 30 graden. Het bouwvlak is strak om het hoofdgebouw gelegd, om zo de gewenste situering, op basis van het Open plekken beleid, juridisch vast te leggen.

De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag respectievelijk maximaal 3 meter en maximaal 10 meter bedragen. Deze goot- en bouwhoogte sluiten aan bij de standaard regels zoals deze gelden voor de Streek. Ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’ geldt dat de goot- en bouwhoogten ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogten bedragen. Ter plaatse van de aanduiding ‘aantal wooneenheden’ mogen maximaal twee dan wel drie aaneen gebouwde wooneenheden worden.

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

Voor de te realiseren schuur bij Geerligslaan 2 is bouwvlak opgenomen met een ‘specifieke bouwaanduiding - bijgebouw’. Ter plaatse van de ‘specifieke bouwaanduiding - bijgebouw’ is een bijgebouw toegestaan met een maximale goothoogte van 3 meter en maximale bouwhoogte van 6,6 meter.

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.

“Leiding – Gas” (Artikel 4)

Voor een klein deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming ‘Leiding – Gas’. Hier mogen geen bouwwerken worden gebouwd. Middels een omgevingsvergunning kan er toch worden gebouwd. Hiervoor is

schriftelijk advies nodig van betreffende leidingbeheerder en mag de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet worden geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

“Waarde – Archeologie 3” (Artikel 5)

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

“Waarde - Beschermd dorpsgezicht” (Artikel 6)

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 Gebruiksregels

“Wonen - 1” (Artikel 3)

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

“Leiding – Gas (Artikel 4)

De voor ‘Leiding – Gas’ aangewezen gronden zijn mede bestemd voor bestaande hoofdgastransportleidingen en de instandhouding van ondergrondse hogedrukhoofdgastransportleidingen. Voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist waarbij de leidingbeheerder schriftelijk advies moet uitbrengen.

“Waarde – Archeologie 3” (Artikel 5)

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

“Waarde - Beschermd dorpsgezicht” (Artikel 6)

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

6.5 Voorwaardelijke verplichting

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

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan

Bijlage 2 AERIUS-berekening

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa

Bijlage 5 Onderzoek externe veiligheid

Bijlage 6 Watertoets

Bijlage 7 Archeologisch bureau- en veldonderzoek

Bijlage 8 Quickscan Flora en Fauna

Bijlage 9 Rapport zienswijzen