

Wijzigingsplan

De Streek, wijzigingsplan Oude Rijksweg 504 Rouveen

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Januari

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

Wijzigingsplan

“De Streek, wijzigingsplan Oude Rijksweg 504 Rouveen”

Plannaam: De Streek, wijzigingsplan Oude Rijksweg 504 Rouveen
IMRO-code: NL.IMRO.0180.2112023006
Plantype: Wijzigingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Januari 2024



Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	BESCHRIJVING INITIATIEF.....	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	HUIDIGE PLANOLOGISCHE SITUATIE	7
1.4	BESCHRIJVING STRIJDIGHEDEN MET VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	9
1.5	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	PLANBESCHRIJVING.....	10
2.1	BESTAANDE SITUATIE	10
2.2	NIEUWE SITUATIE	12
2.3	RANDVOORWAARDEN GEMEENTE.....	13
2.4	VERBETERING RUIMTELIJKE KWALITEIT ALS GEVOLG VAN HET INITIATIEF	17
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADERS	18
3.1	RIJKSBELEID.....	18
3.2	PROVINCIAAL BELEID	19
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	27
HOOFDSTUK 4	TOETS INITIATIEF AAN OMGEVINGSASPECTEN.....	34
4.1	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	34
4.2	DUURZAAMHEID EN KLIMAAT	36
4.3	BODEMKWALITEIT	36
4.4	GELUID	38
4.5	LUCHTKWALITEIT	39
4.6	GEUR.....	40
4.7	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	41
4.8	EXTERNE VEILIGHEID	43
4.9	WATER	45
4.10	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE.....	47
4.11	ECOLOGIE	48
4.12	VERKEER, PARKEREN, IN- EN UITRITTEN.....	50
4.13	OVERIGE ASPECTEN	51
HOOFDSTUK 5	UITVOERBAARHEID	52
5.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	52
5.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	52
5.3	BURGERPARTICIPATIE	52
5.4	VOOROVERLEG	52
5.5	OVERIGE RELEVANTE ASPECTEN.....	53
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE TOELICHTING.....	54
6.1	ALGEMEEN.....	54
6.2	OPBOUW REGELS	54
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	55
6.4	VOORWAARDELIJKE VERPLICHTING.....	57
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	58	
BIJLAGE 1	ERFINRICHTINGSPLAN.....	58
BIJLAGE 2	STIKSTOFONDERZOEK	59

BIJLAGE 3	BODEMONDERZOEK	60
BIJLAGE 4	AKOESTISCH ONDERZOEK – WEGVERKEERSLAWAAI	61
BIJLAGE 5	BEREKENING GEURBELASTING	62
BIJLAGE 6	WATERTOETS	63
BIJLAGE 7	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA.....	64

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Beschrijving initiatief

1.1.1 Aanleiding

Aan de Oude Rijksweg 504 in Rouveen is een karakteristieke woonboerderij met karakteristiek bijgebouw aanwezig. Initiatiefnemer is voornemens de boerderij te splitsen in twee wooneenheden, waarbij een voorhuis en achterhuis ontstaat. De woonboerderij wordt daarbij tevens vergroot aan de achterzijde, buiten het bouwvlak. Enkele bestaande schuren zullen worden gesloopt en er zal een nieuw bijgebouw gerealiseerd worden ten behoeve van de twee wooneenheden.

Het voornemen is niet in overeenstemming met de geldende gebruiks- en bouw mogelijkheden van het bestemmingsplan “Veegplan De Streek” van de gemeente Staphorst. In het geldende bestemmingsplan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee, onder voorwaarden, meerdere woningen in een bestaand hoofdgebouw worden gerealiseerd (woningsplitsing, artikel 22.6.1 onder b), en het bouwvlak kan worden vergroot (22.6.1 onder a).

Op het voornemen heeft de Omgevingskamer van de gemeente Staphorst (d.d. 2 mei 2023) een positief advies gegeven.

Een wijziging van het geldende planologische regime is noodzakelijk om de voorgenomen wijzigingen mogelijk te maken. Voorliggend wijzigingsplan voorziet hierin. Aangetoond wordt dat deze wijziging van het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.1.2 De bij het plan behorende stukken

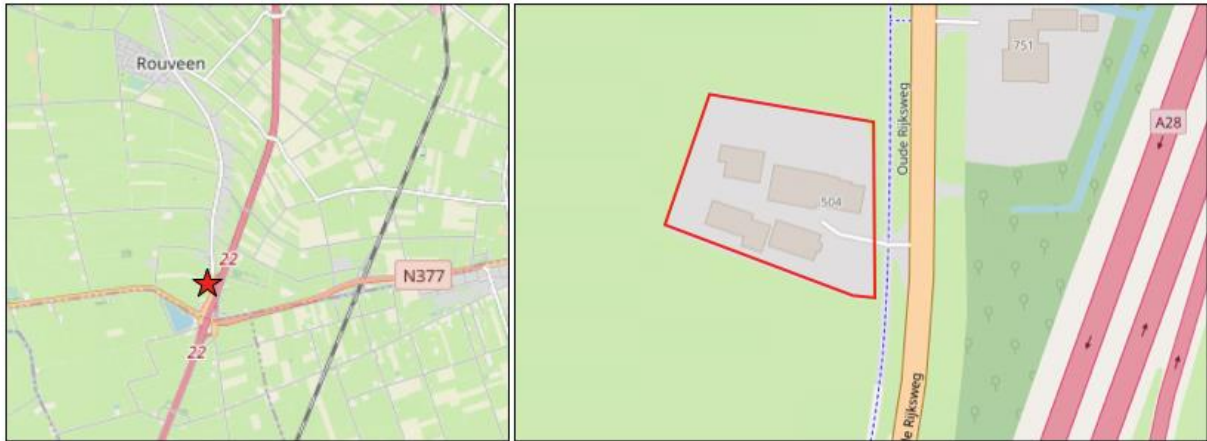
Het wijzigingsplan “De Streek, wijzigingsplan Oude Rijksweg 504 Rouveen” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0180.2112023006-VS01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen);
- toelichting (met bijbehorende bijlagen).

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

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied betreft het woonperceel aan de Oude Rijksweg 504te Rouveen, in de gemeente Staphorst. Kadastraal staat het plangebied bekend als gemeente Staphorst, sectie AN, met nummers 997 en 998. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Rouveen en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven. De rode ster en de rode omlijning geven het plangebied indicatief weer.



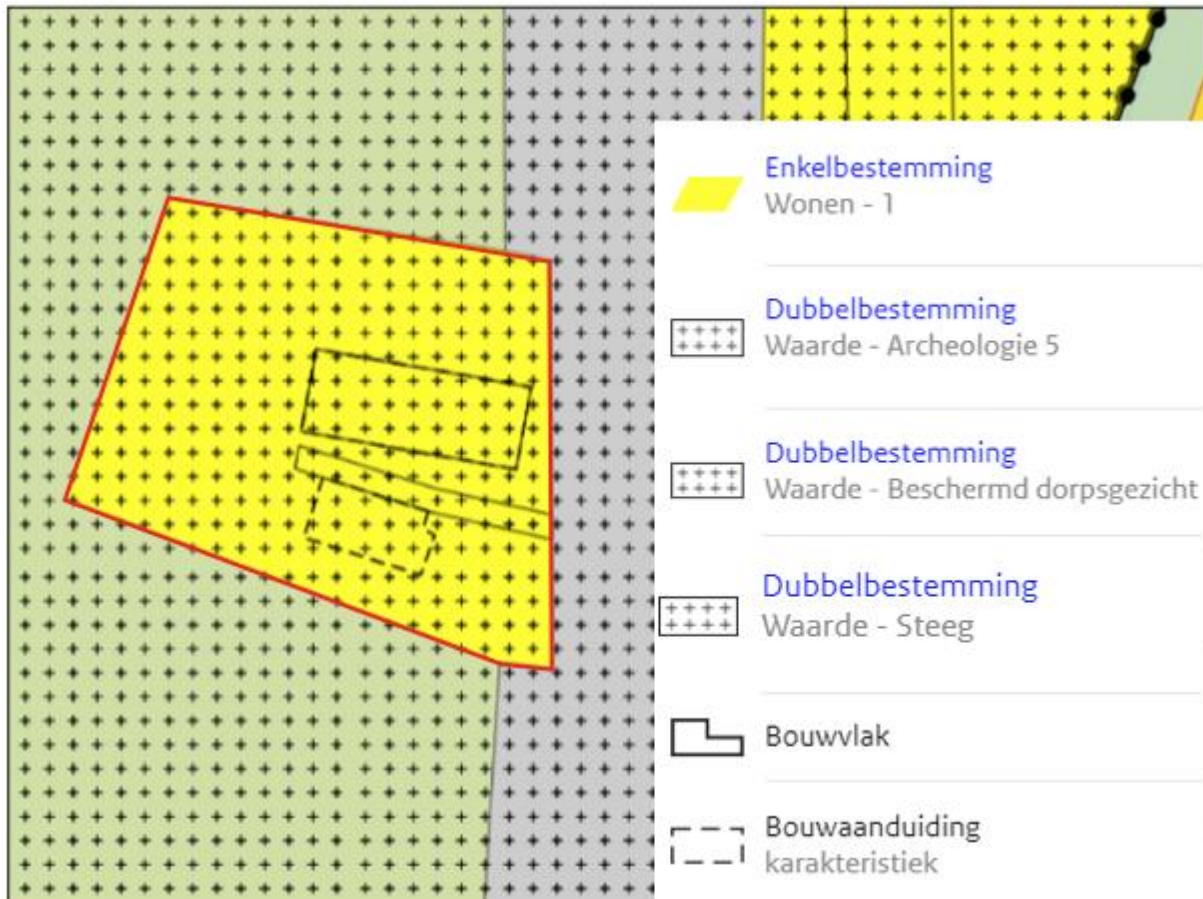
Afbeelding 1.1 Ligging plangebied ten opzichte van Rouveen en de directe omgeving (Bron: Plattekaart.nl)

1.3 Huidige planologische situatie

1.3.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “De Streek, Veegplan”. Dit bestemmingsplan is op 9 juli 2019 door de gemeenteraad van de gemeente Staphorst vastgesteld. 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. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is indicatief weergegeven met de rode contour.



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

1.3.2 Beschrijving bestemmingen

Het plangebied heeft binnen het geldende bestemmingsplan de enkelbestemming 'Wonen - 1' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5', 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' en 'Waarde - Steeg'.

'Wonen – 1'

De voor 'Wonen – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met nevenactiviteiten, tuinen en erven, groenvoorzieningen, cultuurgrond en water, verkeers- en verblijfsdoeleinden in de vorm van wegen met een functie voor intern verkeer, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen.

In het plangebied is een bouwvlak aanwezig waarbinnen de woonboerderij is gebouwd. Het aantal woningen mag per bouwvlak niet meer bedragen dan het bestaande aantal. In de bouwregels is bepaald dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding karakteristiek zijn aanvullende eisen gesteld aan de bouwregels.

'Waarde – Archeologie 5'

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

'Waarde – Beschermd dorpsgezicht'

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

'Waarde – Steeg'

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

1.4 Beschrijving strijdigheden met vigerend bestemmingsplan

Het splitsen en vergroten van de boerderij is, vanwege het ontbreken van passen gebruiks- en bouwmogelijkheden, niet in overeenstemming met de geldende bestemming. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen binnen het bestemmingsplan, die het mogelijk maakt om het bouwvlak van het hoofdgebouw te vergroten (artikel 22.6.1 onder a) en de boerderij te splitsen in twee wooneenheden (artikel 22.6.1 onder b). Voorliggend wijzigingsplan voorziet hiervoor in de gewenste toekomstbestendige juridisch planologische kaders.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op historisch geografische beschrijving van het plangebied en de omgeving.

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

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

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

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

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de uitvoerbaarheid en de juridische aspecten/planverantwoording van het project.

HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Situatie plangebied

Het plangebied ligt aan de Oude Rijksweg te Rouveen, in de gemeente Staphorst. ruimtelijk-functionele structuur bestaat voornamelijk uit agrarische gronden met verspreid liggende agrarische bedrijven en woonpercelen. Ten oosten ligt de A28.

De Oude Rijksweg 504 betreft een voormalig agrarisch bedrijf. Op het perceel is een woonboerderij aanwezig met enkele schuren. Tussen de schuren en de boerderij is sprake van erfverharding. Het perceel wordt via een in- en uitrit aan de zuidzijde ontsloten op de Oude Rijksweg. Ten oosten en noorden van het plangebied zijn agrarische gronden aanwezig en ten oosten ligt een agrarisch perceel met een boerderij met enkele schuren.

De ligging en begrenzing van het plangebied is in afbeelding 2.1 indicatief weergegeven, waarbij het plangebied rood is omkaderd. In afbeelding 2.2 straatbeelden van de huidige situatie opgenomen.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie (Bron: Atlas leefomgeving)



Afbeelding 2.2 Straatbeelden vanaf Oude Rijksweg (Bron: Google Street view)

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

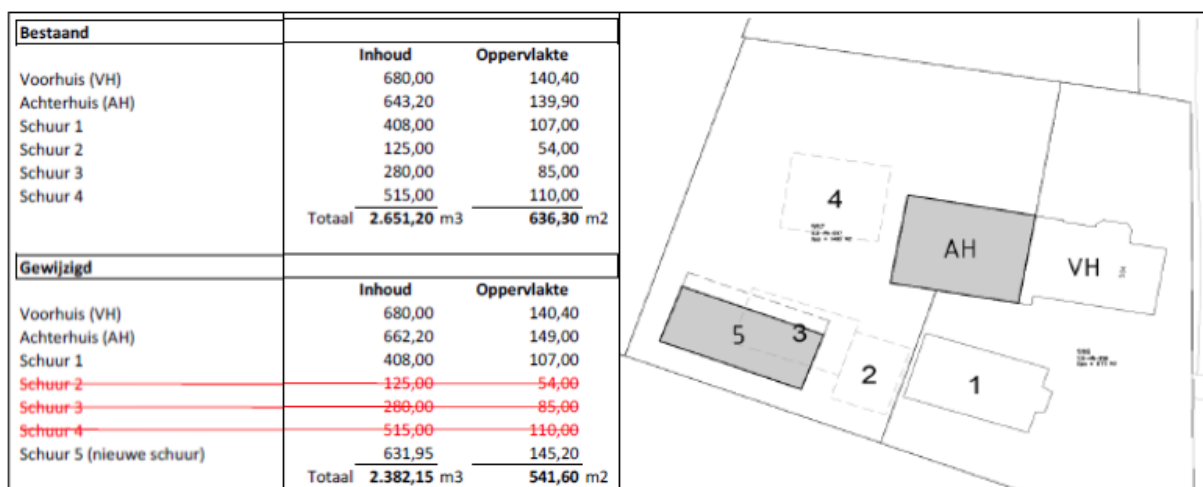
Op het perceel aan de Oude Rijksweg 504 in Rouveen is een karakteristieke woonboerderij aanwezig met enkele bijgebouwen. De boerderij zal voornamelijk intern worden verbouwd, waardoor de bestaande hoofdvorm behouden blijft. In het voorhuis zal de bestaande woonsituatie behouden blijven. In het achterhuis zal een nieuwe wooneenheid gerealiseerd worden. Het voorhuis is in het verleden al reeds verbouwd en gemoderniseerd. Zodoende is er een eigentijds gebouw ontstaan. Het achterhuis is nog wel in slechte staat. Door het achterhuis nu te betrekken (moderniseren) bij het voorhuis ontstaat er een rustiger totaalbeeld. Tevens zal de bestaande wolfsdak aan de achterzijde doorgetrokken worden zodat er op de bovenverdieping meer ruimte ontstaat. De oppervlakte van het achterhuis zal na de verbouwing met circa 10 m² toenemen.

In totaal zullen drie bestaande, niet karakteristieke, schuren op het erf gesloopt worden en worden vervangen voor nieuw bijgebouw, behorende tot het achterhuis. Het bestaande karakteristieke bijgebouw zal behouden blijven en horen bij het voorhuis. Ten behoeve van het achterhuis wordt een nieuw bijgebouw van circa 145 m² worden gerealiseerd. Met het voornemen zal het oppervlakte aan gebouwen op het erf afnemen met (636,30 – 541,60=) 94,7 m². Het vorenstaande samen met de oppervlakten wordt verduidelijkt in afbeelding 2.3.

In een eerdere omgevingsvergunning is het voorerf al landschappelijk ingepast. De meeste landschappelijke inpassingen zullen zodoende niet aan de voorzijde plaatsvinden. De bomen, hagen en singels blijven behouden. Daarnaast wordt aan de achterzijde een boomgaard van fruitbomen aangeplant. De bestaande steeg zal worden verlengd met authentieke materialen (waaltjes bruin/rood). Per woning zullen twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden.

Het erfinrichtingsplan is voorgelegd aan Het Oversticht die akkoord is met het plan. Als tips geven ze mee een professional mee te laten kijken met het beplantingsplan. Overige opmerkingen omtrent coniferen aan de westzijde en een bomenrij bij de greppel vallen buiten het plangebied en gronden van initiatiefnemer.

In het kader van voorliggend initiatief is een erfinrichtingsplan opgesteld van de gewenste situatie. Deze is opgenomen in afbeelding 2.4. Tevens is dit erfinrichtingsplan opgenomen als bijlage 1 van deze toelichting.



Afbeelding 2.3 Uitsnede wijzigingen bestaand en nieuw aan de Oude Rijksweg 504 (Bron: KB-Bouwadvies)



Afbeelding 2.4 Uitsnede erfinrichtingsplan Oude Rijksweg 504 (Bron: KB-Bouwadvies)

2.3 Randvoorwaarden gemeente

2.3.1 Omgevingskamer

Het plan is 3 april in een andere vorm al eens eerder behandeld in de Omgevingskamer, met een negatief advies. Het negatieve standpunt zag voornamelijk op de voorgestelde erfinrichting en ontsluiting van de nieuwe woning. De ingetekende inrit zorgde voor een onaanvaardbare aantasting van de erfstructuur, die als karakteristiek is aangeduid. Bovendien zou het plan de vorm en karakteristiek van de bestaande steeg aantasten. Het nieuwe (voorliggend) plan heeft zich gericht op een gewijzigde erfinrichting.

Op 2 mei is het aangepaste stuk behandeld door de Omgevingskamer, naar aanleiding van deze behandeling is een positief advies uitgegeven. Aan de hand van het positieve advies van de Omgevingskamer heeft het college op 9 mei 2023 een positief standpunt ingenomen over de beoogde ontwikkeling. Ten aanzien van het vervolg zijn voorwaarden gesteld met betrekking tot:

- aanplant boomgaard van fruitbomen achter de woning;
- aanplant beukhaag op noordelijke perceelsgrens en langs de steeg;
- behoud structuur van het erf en inritten;
- behoud karakteristieke gebouwen en steeg, die verlengd zal worden in authentieke materialen;
- de sloop van bestaande schuren, die pas gesloopt zullen worden na realisatie van woning;
- sloopverplichting van bijgebouwen.

Een planologische randvoorwaarde voor de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van de ontwikkeling is dat een erfinrichtingsplan wordt opgesteld en de bijgebouwen zonder karakteristieke status

gesloopt dienen te worden. Dit plan dient als voorwaardelijke verplichting in de planregels van het wijzigingsplan te worden opgenomen. Voorliggend wijzigingsplan voldoet hieraan.

Uit voorliggende wijzigingsplantoelichting volgt dat het plan voldoet aan bovengenoemde voorwaarden.

2.3.2 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing

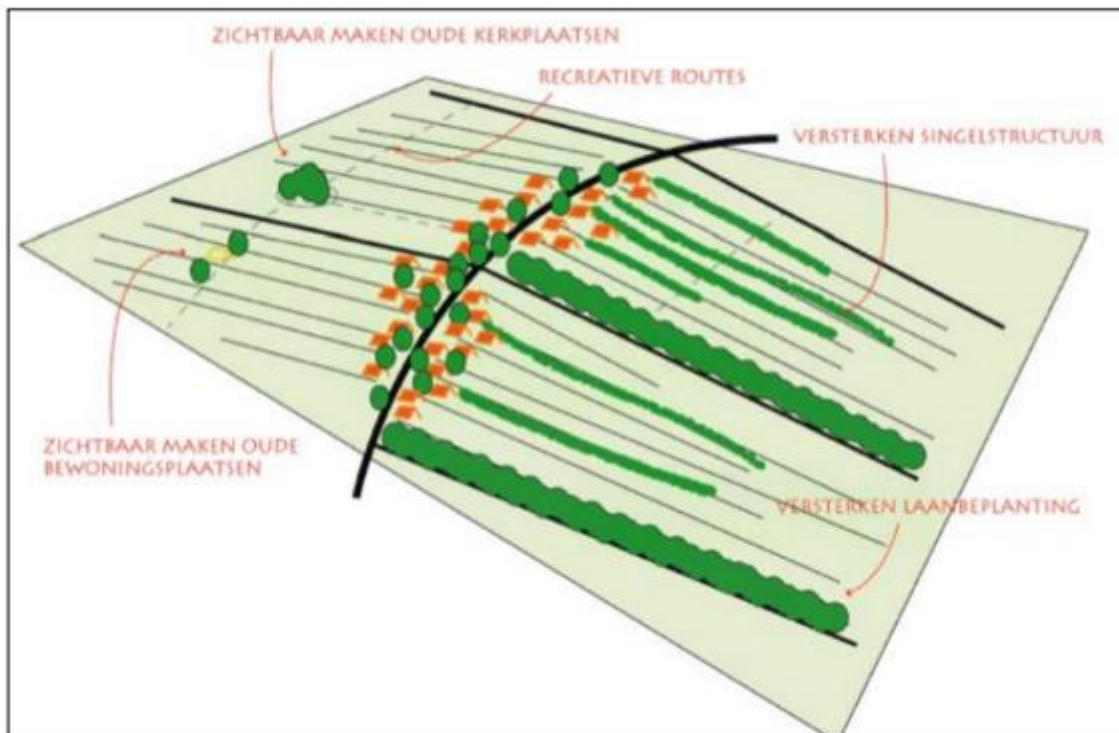
De gemeente Staphorst beschikt over het 'Landschapsplan Staphorst': een beleidsplan dat bouwstenen biedt voor ontwikkeling en (her)inrichting van de diverse landschappen in het buitengebied. Daarnaast beschikt de gemeente over het 'Beeldenboek Landschappen en Erven', waarin streekeigen landschapkenmerken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

Het plangebied ligt in het bebouwingslint 'De Streek' met aan de achterzijde het landschapstype 'Open slagenlandschap' (zie afbeelding 2.5).

Het landschap

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

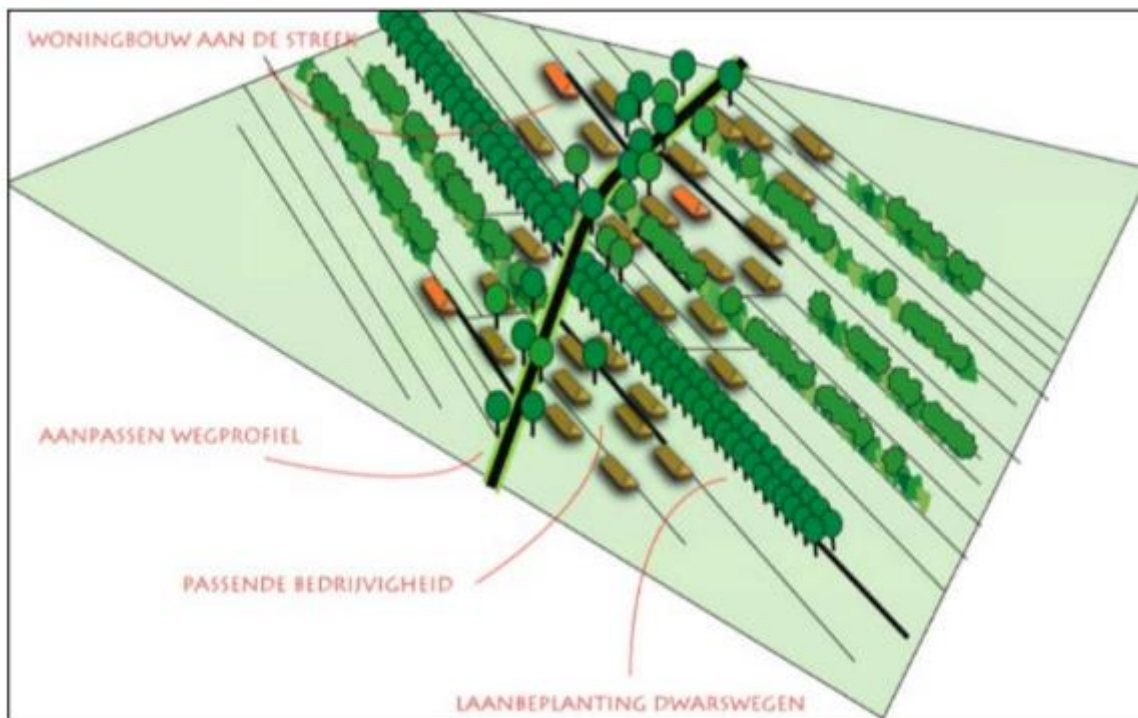
- het versterken en verbeteren van de karakteristieke beplantingsstructuur;
- het versterken van de recreatieve betekenis;
- het leesbaar maken en houden van de geschiedenis van het landschap.



Afbeelding 2.5: Perspectief voor het landschap (Bron: Gemeente Staphorst)

De Streek

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



Afbeelding 2.6: Perspectief voor De Streek (Bron: Gemeente Staphorst)

De boerderij & erf

Ten aanzien van de boerderijen spelen de volgende aspecten:

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

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



Afbeelding 2.7: Perspectief voor de boerderij en het erf (Bron: Gemeente Staphorst)

Landschap, de Streek en boerderij en erf

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

In afbeelding 2.4 is weergegeven op welke wijze de erfinrichting en het landschap, in relatie tot de 'versteende' structuur in de Streek past.

2.3.3 Doorvertaling naar initiatief

In het voorliggende geval wordt een bestaande boerderij gesplitst naar twee wooneenheden. Daarnaast worden de bestaande schuren gesloopt en zal er een nieuw bijgebouw gerealiseerd worden. De bestaande karakteristieke vormen van het hoofdgebouw en bijgebouw blijven behouden. Het achterhuis van de boerderij zal gerenoveerd en gemoderniseerd worden, waarbij gekeken is naar het geheel van het hoofdgebouw. Verder wordt de bestaande waardevolle steeg verlengd. Tot slot wordt het geheel landschappelijk ingepast. Er is een erfinrichtingsplan opgesteld, zie afbeelding 2.4 en bijlage 1 van deze toelichting. Geconcludeerd is door de gemeente dat het plan voorziet in een goeie erfinrichting, waarmee een ruimtelijke kwaliteitswinst wordt bereikt ten opzichte van de huidige situatie. Ook dienen de te slopen bijgebouwen vastgelegd te worden. Dit wordt juridisch geborgd door middel van voorwaardelijke verplichtingen.

2.4 Verbetering ruimtelijke kwaliteit als gevolg van het initiatief

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

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

2.4.1 Gebruikswaarde

Met de voorgenomen ontwikkeling blijft een karakteristieke boerderij met karakteristiek bijgebouw behouden. Dit perceel wordt tevens landschappelijk versterkt door de landschappelijke inpassing. De gebruikswaarde van het plangebied neemt hiermee toe, doordat onder meer de oude schuren worden gesloopt en een nieuwe schuur wordt gebouwd. En aangezien het perceel wordt opgeknapt en wordt voorzien in twee representatieve wooneenheden in het lint van De Streek van Rouveen. Op deze wijze kan het erf en perceel door twee huishoudens bewoond en onderhouden worden, dit komt de gebruikswaarde ten goede en draagt bij aan het voorzien in voldoende woningen in de gemeente Staphorst.

2.4.2 Belevingswaarde

Voorliggend initiatief brengt geen belemmeringen met zich mee voor de belevingswaarde ter plaatse van het plangebied. De bestaande bebouwing zal conform huidige situatie behouden blijven met uitzondering van de oude bijgebouwen die gesloopt zullen worden. Tevens zal het achterhuis gerenoveerd worden zodat dit passend is en het gehele hoofdgebouw en erf een rustigere geheel wordt, zonder dat het gebouw zijn kenmerken qua vorm, architectuur en uitstraling verliest. De belevingswaarde neemt met voorliggende ontwikkeling dan ook toe aangezien het erf mede landschappelijk wordt ingepast.

2.4.3 Toekomstwaarde (duurzaamheid)

Met het planologisch splitsen van de woonboerderij in twee wooneenheden wordt voorzien in een vervolgfunctie met toekomstwaarde. Met het splitsen van de woning en de renovatie van oude ontsierende bebouwing op het erf, wordt bijgedragen aan het voorzien in voldoende woningen en het vergroten van de leefbaarheid. Tevens blijft het bestaande erf met karakteristieke bebouwing behouden. Een woningsplitsing tast het karakteristieke karakter van het erf niet aan.

2.4.4 Sociale veiligheid

Het plan heeft geen wezenlijke invloed op de sociale veiligheid behalve dan dat er meerdere gezinnen op een erf zullen wonen.

2.4.5 Conclusie

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

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADERS

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; in 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust
2. Duurzaam economisch groeipotentieel; Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050.
3. Sterke en gezonde steden en regio's; er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken, waarbij wordt ingezet op ontwikkelingen binnen de bestaande stadsgrenzen.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied; er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw.

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 verschilt 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 en bijbehorende andere planologische wijzigingen/reguleringen. Voorliggend planvoornemen 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 toenmalige Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

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 het Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

- bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.
- stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

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).

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat gelet het aantal woningen dat het plan mogelijk maakt, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

De in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling voorziet in het toevoegen van één wooneenheid in een bestaande boerderij binnen bestaand bebouwd gebied. In voorliggend geval is de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing aangezien onderhavig initiatief een kleinschalige ontwikkeling betreft. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

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 en Omgevingsverordening provincie Overijssel

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

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

3.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.2.1 *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.

3.2.2.2 *Waar - ontwikkelingsperspectieven*

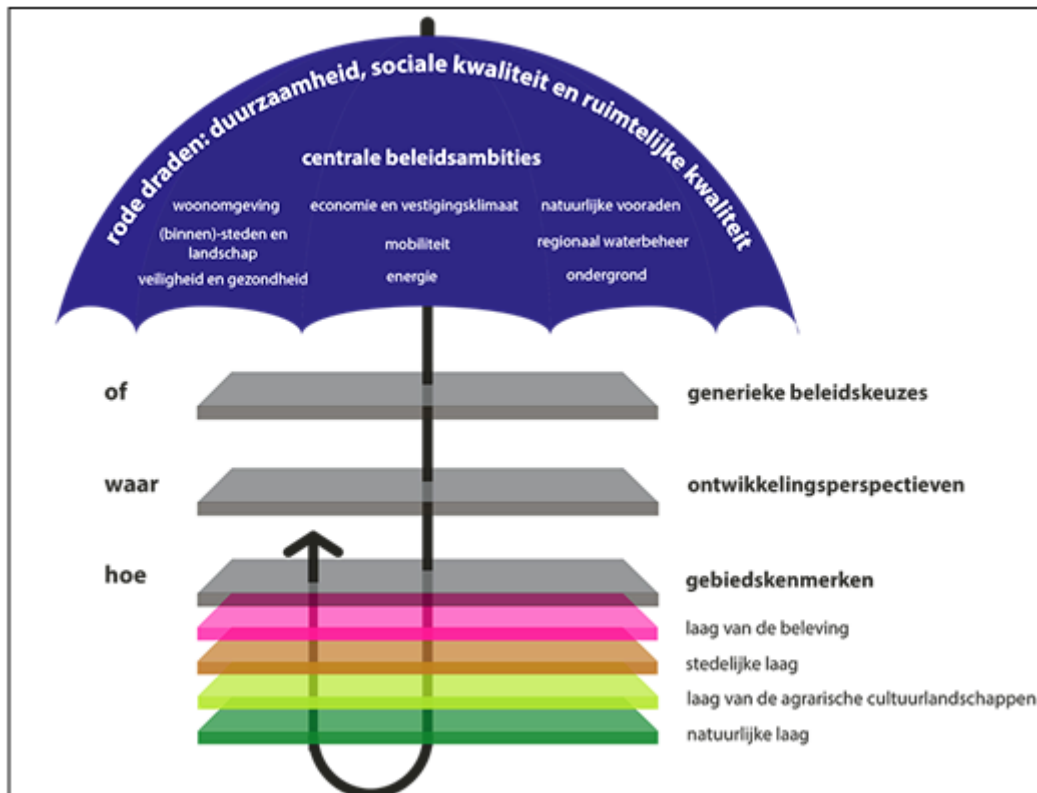
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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.

3.2.2.3 *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)

3.2.3 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.

3.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn met name artikel 2.1.3 en artikel 2.1.5 en artikel 2.2.2 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 verharden 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

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de splitsing van een bestaande boerderij in twee wooneenheden en kleine uitbreiding van het hoofdgebouw van circa 10 m². Hiermee wordt de bestaande bebouwing en de mogelijkheden van de bestaande ruimte benut. Daarnaast worden de bestaande schuren gesloopt. Er is daarmee dan ook geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving. Het nieuwe bijgebouw wordt zorgvuldig gesitueerd en past in het erfensemble. De karakteristieke bebouwing blijft gehandhaafd. Hiermee is er sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.5: Ruimtelijke kwaliteit (leden 1, 2, 3 en 5)

- *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.*
- *In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.*
- *In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.*
- 5. *In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.*

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

In de hierop volgende paragrafen blijkt dat de ontwikkeling bijdraagt aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken, hoe toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel, dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het geldende ontwikkelingsperspectief en op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering en de Catalogus Gebiedskenmerken. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening.

Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen

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

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Zoals uit artikel 2.2.2 blijkt mogen bestemmingsplannen/wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen enkel voorzien in de realisatie van nieuwe woningen indien de behoefte daaraan is aangetoond door middel van een actueel onderzoek woningbouw. Hierbij dient te worden aangesloten bij de woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming. In paragraaf 3.3.3 wordt aangetoond dat voorliggend plan bijdraagt aan de behoefte naar woningen in het bebouwingslint van Rouveen in de gemeente Staphorst.

3.2.3.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen, waarin het plangebied indicatief middels de rode cirkel is aangeduid.



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

"Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap"

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

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

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

De focus binnen het perspectief ligt met name op het voortbouwen op de bestaande kenmerkende structuren van het wonen in een kleinschalig mixlandschap. Met het voornemen blijft een bestaande boerderij behouden en wordt het erf landschappelijk versterkt. Dit is passend binnen het ontwikkelingsperspectief.

3.2.3.3 Hoe - Gebiedskenmerken

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

ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie in het buitengebied ligt. Dit betekent dat de 'Stedelijke laag' buiten beschouwing kan blijven.

De “Natuurlijke laag”

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Natuurlijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Laagveengebieden (in cultuur gebracht)’ en in het uiterste zuiden van het plangebied raakt het net ‘Dekzandvlakte en ruggen’. Afbeelding 3.3 betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Natuurlijke laag”. Het plangebied is rood omcirkeld.



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

‘Laagveengebieden (in cultuur gebracht)’

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. Ambitie is de Wieden en Weerribben als grootste laagveenmoeras van Europa, aan elkaar verbinden via een brede overgangszone en ontwikkelen als een groot aaneengesloten (half) natuurlijk vaar- en recreatielandschap, met hoge biodiversiteit, met aanliggende kernen als poorten naar de natuur. 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 gronden van het plangebied zijn al reeds in cultuur gebracht. Het betreft een ontwikkeling op een bestaande woonerf, waar de van oorsprong voorkomende ‘Natuurlijke laag’ niet of nauwelijks meer aanwezig is. Voorgenomen ontwikkeling is van beperkte omvang. Het nog aanwezige natuurlijke reliëf wordt niet (verder) aangetast. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast conform de ter plaatse geldende gebiedskenmerken. Geconcludeerd wordt dat de “Natuurlijke laag” geen belemmering vormt voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

De “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ aangeduid met het gebiedstype ‘Laagveenontginningen’. In afbeelding 3.4 wordt dit weergegeven. Het plangebied is met een rode cirkel aangegeven.



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

'Laagveenontginningen'

De laagveenontginningen betreffen een open, laag en nat landschap ontstaan door occupatie vanuit de bewoonde hogere randen. Deels door vervening, deels door alleen ontwatering. Kenmerkende zonering van intensief gebruik langs de bewoonde randen en extensief gebruik naar het achterland. Boerderijen langs vaarten en wegen. De ambitie is de cultuurhistorische kwaliteiten van het laagveenlandschap zoveel als mogelijk in stand te houden en beleefbaar te maken. De grote open ruimtes, het patroon van sloten met beplantingen, de vochtige bloemrijke weides met weidevogels geven dit landschap grote belevingswaarde. De grondgebonden landbouw is de drager van deze kwaliteiten, echter een nieuw perspectief op een gebiedsgerichte bedrijfsvoering - eventueel in combinatie met andere functies - is voor de toekomst van deze gebieden zeer wenselijk. Het karakteristieke bebouwingspatroon (voorkant aan de openbare weg; achterkant aan het landschap en in polder Mastenbroek op terpen) vormt vertrekpunt bij herstructurering, verdichting en uitbreiding van de agrarische bebouwing en de woon-/ werkmilieus.

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

Ter plaatse van het plangebied wordt het landschap versterkt. Dit gebeurt enerzijds door de sloop van de oude schuren en renovatie van het achterhuis. Anderzijds wordt de locatie landschappelijk ingepast conform de ter plaatse geldende gebiedskenmerken. De ter plaatse geldende landschappelijke waarden worden daarmee versterkt. De gewenste ontwikkeling is in overeenstemming met de gebiedskenmerken van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

De "Laag van beleving"

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van beleving' aangeduid met 'Donkerte'. In afbeelding 3.5 wordt dit weergegeven. Het plangebied is een rode cirkel aangegeven.



Afbeelding 3.5 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart 'Laag van beleving' (Bron: Provincie Overijssel)

'Donkerte'

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

Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van beleving'

Met de realisatie van de in voorliggend wijzigingsplan besloten ontwikkeling vindt ten opzichte van de bestaande situatie geen extra uitstraling van kunstlicht plaats. Per saldo zal de lichtuitstraling als gevolg van het voornemen niet toenemen, zie hiervoor ook paragraaf 4.13.2 van deze toelichting. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met de 'Laag van beleving' is.

3.2.4 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 verwoordt en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar'

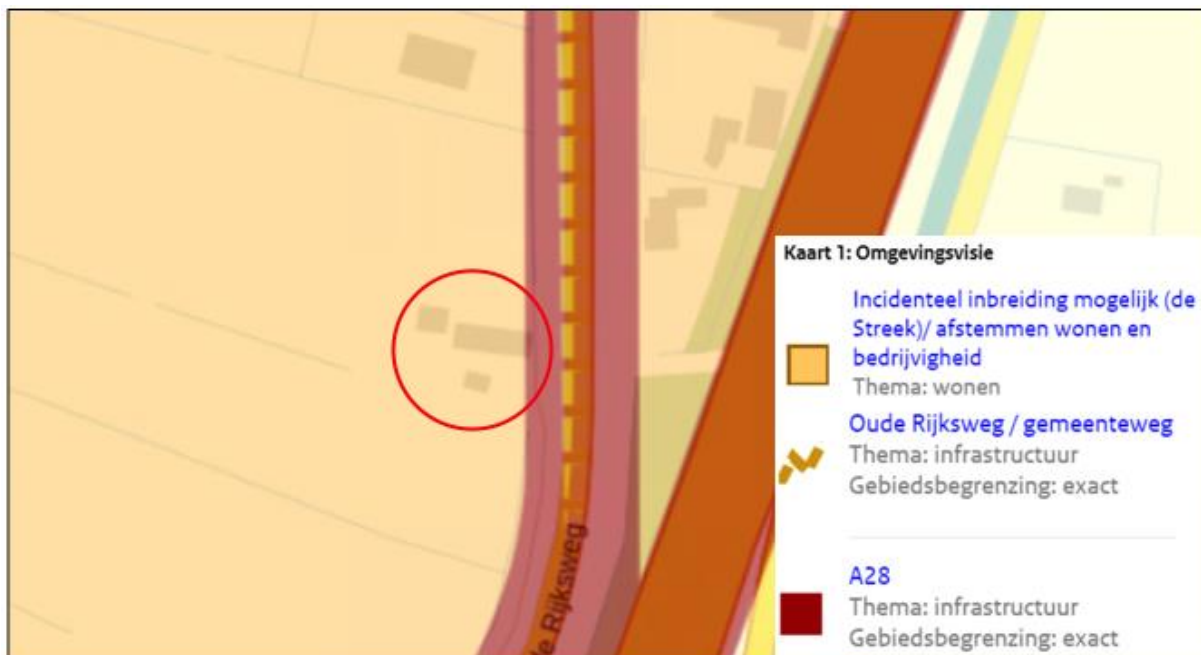
3.3.1.1 Algemeen

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.

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 overzichtelijk kaartbeeld. In afbeelding 3.6 is een uitsnede van de Omgevingsvisiekaart voor het thema 'Wonen en leefbaarheid' weergegeven. Te zien is dat het plangebied is gelegen op een locatie die is aangemerkt als een locatie waar incidenteel inbreiding mogelijk is. Het plangebied is tevens gelegen langs de Oude Rijksweg en nabij de A28.



Afbeelding 3.6 Uitsnede omgevingsvisiekaart thema 'Wonen en leefbaarheid' (Bron: gemeente Staphorst)

3.3.1.3 Een fantastisch woon- en leefklimaat

In de omgevingsvisie worden verschillende thema's behandeld. In het kader van voorliggende ontwikkeling is met name het thema 'een fantastisch woon- en leefklimaat' van belang. Het is goed wonen in Staphorst. De kwaliteit van woningen en de woonomgeving zijn over het algemeen naar tevredenheid van onze inwoners. Dat wil Staphorst graag zo houden. De ambitie is om een goed woon- en leefklimaat aan te blijven bieden, niet

alleen in de kern Staphorst, maar ook in de kernen Rouveen en IJhorst. Hierbij wordt gefocust ons hierbij op zowel kwaliteit (groen en prettige leefomgeving) als kwantiteit (meer woningen). Demografische ontwikkelingen In de periode van 2016-2020 neemt het aantal huishoudens naar verwachting met 350 toe. In de periode van 2021-2025 zal het aantal huishoudens naar verwachting met 320 toenemen. Tegelijkertijd zal de komende jaren - ook, of zelfs, in Staphorst - de vergrijzing toenemen.

Doelgroepen

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

Locaties

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

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

3.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de "Omgevingsvisie Staphorst voor elkaar"

De in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling voorziet in het realiseren van een extra woning tezamen met een kleine uitbreiding van het bouwvlak. Het plan voorziet in de woningbouw voor lokale woonbehoefte. De woning sluit aan bij de behoefte van woningen in een groen woonmilieu. Het initiatief past binnen de uitgangspunten van de omgevingsvisie. In paragraaf 3.3.2 wordt verder ingegaan op de kwantitatieve behoefte aan woningen binnen de gemeente Staphorst. Daarnaast gaat de ontwikkeling gepaard met een wezenlijke bijdrage aan de kernkwaliteiten, aangezien het plangebied landschappelijk wordt ingepast en er een duurzame vervolgfunctie wordt gegeven aan een woonperceel met karakteristieke bebouwing. Gesteld wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar'.

3.3.2 Woonvisie 2020-2024 Gemeente Staphorst – Cijfermatige herijking 2021

3.3.2.1 Inleiding

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

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

3.3.2.2 Gewenst woningaanbod: hoeveel woningen zijn er nodig?

In de gemeente Staphorst zijn meer woningen nodig. De gemeente gaat de woningproductie aanjagen, zodat er in de toenemende woningbehoefte van huishoudens kan worden voorzien. Het is de verwachting dat het aantal huishoudens in de gemeente Staphorst de komende jaren blijft groeien. In de periode 2021 tot en met 2030 gaat het naar verwachting om een toename met 410 huishoudens en in de periode 2030 tot en met 2040 om 250 huishoudens. In totaal gaat het om 660 huishoudens in de periode 2021 tot en met 2040. Voor de kern Staphorst is er sprake van een tekort in de plancapaciteit van 30 woningen tussen 2021 en 2030.

3.3.2.3 Behoeftes aan woningen in verschillende prijsklassen

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

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

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

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

3.3.2.4 Duurzaamheid

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

3.3.2.5 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Gemeente Staphorst

De verwachting is dat het aantal huishoudens in de gemeente Staphorst de komende jaren nog zal stijgen. Voor Rouveen is er sprake van een tekort in de plancapaciteit van 30 woningen tot 2040. Er is dan ook ruimte voor

het toevoegen van plannen. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in het realiseren van een koopwoning op een geschikte locatie. Binnen de gemeente Staphorst is behoefte aan dergelijke woningen. Voorliggend initiatief draagt in beperkte mate bij aan de behoefte naar nieuwe woningen in het middeldure/dure segment in Staphorst. Geconcludeerd wordt dat de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie.

3.3.3 Ruimtelijke atlas en Welstandsnota

3.3.3.1 Algemeen

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

Op basis van de hierbij behorende welstandskaart ligt het plangebied in een gebied waar een bijzonder regime geldt (zie de rode ster in afbeelding 3.7). Dit was tevens al vastgesteld in het bestemmingsplan middels de dubbelbestemmingen 'Waarde – Beschermde dorpsgezicht', 'Waarde - Steeg' en de aanduidingen 'Karakteristiek'.

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.



Afbeelding 3.7 Welstandskaart Welstandsnota gemeente Staphorst

3.3.3.2 De Streek - Bijzonder regime

Bij een bijzonder welstandsregime wordt het gebouw niet alleen als zelfstandig object maar ook in haar details getoetst, de esthetische benadering. Op dit niveau doet soms ook een beeldkwaliteitsplan uitspraken en kan ook een supervisor werkzaam zijn. Een bijzonder welstandsregime sluit af met de volgende aspecten:

1. de keuze tussen continuerend of contrasterend materiaalgebruik: baksteen, beton, hout, metaal of kunststof in delen of platen;
2. de toepassing van kleuren: natuurlijke materiaaltinten of kleur als toegevoegd compositiemiddel;
3. de raamindeling: niet onderverdeelde vlakken, opbouw door stijlen en regels, verdeling in richels en roeden;

4. de detaillering: dakrand en dakgoot, hemelwaterafvoeren en opvangbakken, ramen en kozijnen, hekwerken en bijzondere elementen;
5. de toepassing van ornamenten: sluitstenen, hoekstenen, tegeltableaus, kunstwerken aan de gevel etc.;
6. de materiaaltoepassing en het kleurgebruik van de onderdelen van het object.

3.3.3.2 Toetsing aan het initiatief aan de welstand

In voorliggend geval wordt in het achterhuis van de bestaande boerderij een nieuwe woning gerealiseerd. Aangezien het voorhuis al eens opgeknapt is tijdens een renovatie is ter plaatse een onrustig beeld ontstaan. Door het achterhuis nu te betrekken bij het voorhuis zal er een rustiger totaalbeeld ontstaan van het gehele hoofdgebouw. Tevens wordt de achterzijde aangepast en komt hier de wolfseinde te vervallen. Deze kap is vanaf de Oude Rijksweg nauwelijks zichtbaar door de bestaande bomen en het bestaande karakteristieke bijgebouw.

De schuren zonder karakteristieke status worden gesloopt en vervangen door één kwalitatief hoogwaardig bijgebouw. Ook deze sloop van bijgebouwen draagt bij aan een rustiger totaalbeeld. Tot slot wordt het erf landschappelijk ingepast.

Het plan is inmiddels voorgelegd aan de Welstandscommissie. Deze heeft een positief advies gegeven omtrent de ontwikkeling. Aan de stedenbouwkundige waarden die zijn voortgekomen uit de Ruimtelijke Atlas en de Welstandsnota van de gemeente Staphorst wordt voldaan.

3.3.4 Bestemmingsplan “De Streek, Veegplan”

3.3.4.1 Bestemmingsplan “De Streek, Veegplan”

Het voornemen is niet in overeenstemming met de geldende bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan “De Streek, Veegplan” van de gemeente Staphorst. In het geldende bestemmingsplan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee, onder voorwaarden, het bouwvlak kan worden vergroot 22.6.1 onder a, en meerdere woningen in een bestaand hoofdgebouw worden gerealiseerd (woningsplitsing) artikel 22.6.1 onder b.

Hierna volgen de voorwaarden, waarbij de toetsing *cursief* is gedrukt.

3.3.4.2 Wijzigingsbevoegdheid 22.6.1 Algemeen onder a

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

a. een bouwvlak vergroot wordt, met dien verstande dat:

1. het bouwvlak met maximaal één derde van het bestaande bouwvlak mag uitbreiden;
het bouwvlak wordt niet meer dan één derde uitgebreid. De uitbreiding bedraagt circa 10 m².
2. uitbreiding van gemeentelijke of rijksmonumenten en karakteristieke panden die direct zijn gesitueerd langs de dwarswegen op de Oude Rijksweg/Gemeenteweg is niet toegestaan;
de uitbreiding bevindt zich niet aan een dwarsweg op de Oude Rijksweg.
3. de uitbreiding moet harmoniëren met de directe omgeving;
de uitbreiding doet geen afbreuk aan de harmonie van het totale hoofdgebouw. Het plan is al goedgekeurd door Welstand.
4. de uitbreiding mag maximaal de helft van de lengte van de bestaande woning of boerderij bedragen, met dien verstande dat dit een kwart bedraagt voor karakteristieke panden;
het bestaande hoofdgebouw betreft een karakteristiek pand. De totale lengte van het bestaande hoofdgebouw is afgerond 28 meter en wordt met 1.2 meter uitgebreid. De uitbreiding blijft zodoende ruim binnen een maximaal kwart (6 meter).
5. de uitbreiding dient voldoende ruimte over te laten tot omliggende bebouwing en erven waaronder begrepen de ontsluiting van deze percelen;
er is voldoende ruimte voor omliggende bebouwingen en het ontsluiten van het perceel. De uitbreiding is slechts 1.2 meter en is midden op het erf gesitueerd.

6. bestaande karakteristieke waarden dienen te worden behouden en indien mogelijk versterkt;
het bestaande achterhuis is in slechte staat. Het voorhuis is al eens vernieuwd. Door het achterhuis nu te betrekken bij het bestaande voorhuis ontstaat er straks een rustiger totaalbeeld van het hoofdgebouw. Zodoende wordt het ruimtelijke beeld versterkt en blijven de karakteristieke vormen behouden. Het karakteristieke bijgebouw blijft tevens behouden.
7. de uitbreiding mag geen realisering van een nieuwe woning tot gevolg hebben;
de uitbreiding is om het wooncomfort te vergroten en ruimte te creëren voor een extra slaapkamer op de verdieping. De woning is zonder de gewenste vergroting van het bouwvlak al van voldoende omvang.
8. via een erfinrichtingsplan dient de kwaliteit van het gehele erf te worden verbeterd;
voor het voorhuis is eerder een erfinrichtingsplan ingediend en akkoord bevonden. Nu is ook voor het achtererf een inrichtingsplan opgesteld. Het erfinrichtingsplan en landschappelijke inpassing is opgenomen als Bijlage 1 bij deze toelichting.
9. ter plekke dient een acceptabel woon- en leefklimaat te kunnen worden gegarandeerd;
Uit hoofdstuk 4 blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.
10. de uitbreiding mag omliggende bedrijvigheid niet onevenredig benadelen in de bedrijfsvoering.
de omliggende bedrijven worden niet beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Verwezen wordt naar hoofdstuk 4.

3.3.4.3 Wijzigingsbevoegdheid 22.6.1 Algemeen onder b

b. meerdere woningen in een bestaand hoofdgebouw worden gerealiseerd (woningsplitsing (mits):

1. de inhoud van iedere woning niet minder dan **250 m³** bedraagt;
de inhoud van het voorhuis bedraagt afgerond 585 m³, de woning van het achterhuis bedraagt afgerond 660 m³.
2. geen nieuwe inritten worden gerealiseerd;
er worden geen nieuwe inritten gerealiseerd.
3. voor het berekenen van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen de gesplitste woning als één hoofdgebouw wordt aangemerkt;
voor de berekening van het oppervlakte van de bijgebouwen is uitgegaan van het oorspronkelijke hoofdgebouw. De initiatiefnemer is voornemens alle bijgebouwen te slopen (uitzondering van karakteristiek bijgebouw), en een nieuw bijgebouw terug te bouwen. Dit plan volgt na realisatie van het hoofdgebouw.
4. de geluidsbelasting op de nieuwe woning(en) niet meer bedraagt dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waaruit is gebleken dat een hogere grenswaarde kan worden verleend. Verwezen wordt naar paragraaf 4.4.
5. er rekening wordt gehouden met de Verordening geurhinder en veehouderij;
Uit paragraaf 4.6 blijkt dat in voldoende mate rekening wordt gehouden met de Verordening geurhinder en veehouderij.
6. er een reductie plaatsvindt van eventueel op het perceel voorkomende landschapontsierende bebouwing;
Alle landschapontsierende bebouwing zonder karakteristieke status wordt gesloopt. Met het voornemen zal het oppervlakte aan gebouwen op het erf afnemen met (636,30 – 541,60=) 94,7 m².
7. er in en om de nieuwe woning(en) een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd is;
Uit hoofdstuk 4 blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.
8. een verzoek om wijziging gepaard gaat met:
 - een erfinrichtingsplan welke voldoet aan de uitgangspunten van de nota Belvédère 'Staphorst, een eigen wereld' van 31 mei 2005;
 - een voorstel tot deling van het perceel en de bijbehorende vrijstaande bijgebouwen en overkappingen;

voor het voorhuis is eerder een erfinrichtingsplan ingediend en akkoord bevonden. Nu is ook voor het achtererf een inrichtingsplan opgesteld. Het erfinrichtingsplan en landschappelijke inpassing is opgenomen als Bijlage 1 bij deze toelichting.

9. de bestaande karakteristiek behouden dient te blijven;
het bestaande achterhuis is in vervallen staat geraakt doordat het geen functie meer had. Het voorhuis is tevens al eens gerenoveerd en gemoderniseerd. Door het achterhuis te herstellen en een functie te geven blijft de oorspronkelijke hoofdvorm gewaarborgd.
10. geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
de omliggende bedrijven worden niet beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden.
11. de uitvoering van het erfinrichtingsplan is gegarandeerd. Bij de wijziging kunnen voorwaarden worden gesteld ten aanzien van sloop, erfinrichting, beplanting en realisatie parkeerplekken, waarbij ten aanzien van dit laatste punt de parkeernorm van de gemeente wordt gehanteerd.
De uitvoer en instandhouding van de maatregelen zoals opgenomen in het in bijlage 1 opgenomen erfinrichtingsplan is middels een voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels van dit wijzigingsplan.

3.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 4 TOETS INITIATIEF AAN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan/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 en verkeer.

4.1 Besluit milieueffectrapportage

4.1.1 Kader

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

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

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan/wijzigingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan/wijzigingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan/wijzigingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of bestemmingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan/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 gevaldefinities (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 niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Olde Maten & Veerslootslanden' ligt op 4,8 kilometer van het plangebied en het Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht' ligt op 5,3 kilometer. Gezien de aard en omvang van de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende

beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van het voornemen dan ook niet noodzakelijk. Er is dan ook geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

4.1.2.2 Stikstofdepositie

Bij elke activiteit die een extra stikstofdepositie met zich meebrengt, dient te worden getoetst of er sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

In dit geval gaat het om de sloop van bebouwing, verbouw van een woning en de realisatie een nieuwe schuur in het bebouwingslint van Rouveen. Ondanks de kleinschaligheid van de ontwikkeling en de grote afstand tot de Natura 2000-gebieden, wordt gesteld dat negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van de betreffende Natura 2000-gebieden niet op voorhand kunnen worden uitgesloten. Een stikstofberekening is daarom uitgevoerd en als Bijlage 2 toegevoegd bij deze toelichting.

Voorliggend plan voorziet in een woningsplitsing en vergroting van het bouwvlak binnen De Streek. Gelet op het gemaakte stikstofonderzoek is er sprake van een stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/j. 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.

4.1.2.3 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 het splitsen van een bestaande boerderij in twee wooneenheden. Er is hierbij slechts sprake van het toevoegen van een woning aan de woningvoorraad tezamen met enkele aanpassingen

aan de bebouwing. Daarbij maakt landschapontsierende bebouwing plaats voor een nieuw bijgebouw. Het ruimtebeslag is dan ook beperkt.

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

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

4.1.3 Conclusie

Dit wijzigingsplan is niet m.e.r.(beoordelings)-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit wijzigingsplan en er is geen sprake van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een plan MER noodzakelijk maakt.

4.2 Duurzaamheid en klimaat

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

Wat betreft klimaatadaptatie wordt opgemerkt dat het plangebied in de huidige situatie al grotendeels verhard is. Als gevolg van de sloop van de schuren en de beperkte nieuwbouw neemt het oppervlakte aan gebouwen af. Echter wordt de steeg verlengd waardoor er in verhouding meer verharding op het erf is. Er kan op het erf niet gecompenseerd worden hiermee. Het landschappelijk plan heeft wel rekening gehouden met meer groen en bomen. Ten slotte wordt ruimte gecreëerd om hemelwater te kunnen infiltreren en te bergen.

4.3 Bodemkwaliteit

4.3.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een wijzigingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740. In voorliggend geval is er door AvA Milieuonderzoek een bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het achterhuis. De volledige rapportage is bijgevoegd in bijlage 3 bij deze toelichting. Hieronder wordt nader ingegaan op de onderzoeksresultaten.

4.3.2 Samenvatting resultaten onderzoek

Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de actuele algemene milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater), teneinde te onderzoeken of de kwaliteit van het perceel geschikt is voor de woonfunctie.

Bodemopbouw en zintuiglijke waarnemingen

De bodem bestaat tot de maximaal geboorde diepte van 3,2 m -mv hoofdzakelijk uit zand. De bovengrond tot circa 0,8 à 1,0 m -mv betreft zwak tot matig humeuze, zandige grond. Hierin zijn plaatselijk sporen van baksteenpuin waargenomen. Plaatselijk is ook een veenlaagje aanwezig in traject van 0,5 – 0,8 m -mv.

Bij de maaiveldinspectie ten behoeve van het verkennend asbestonderzoek in bodem/toplaag onder asbesthoudende daken zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. Ter plaatse van de gegraven inspectiegaten en in de opgeboorde grond zijn visueel eveneens geen asbestverdachte materialen waargenomen en zijn geen bodemvreemde bijmengingen waargenomen.

Analyseresultaten chemisch/ NEN5740 onderzoek

In mengmonster MMbg1 van de sporen puin bevattende bovengrond is een licht verhoogd gehalte aan lood en een licht verhoogde gehalte aan minerale olie aangetoond. In mengmonster MMbg2 van de zintuiglijk schone bovengrond als ook in het mengmonster MMog1 van de ondergrond zijn geen gehalten boven de generieke achtergrondwaarden aangetoond.

In het monster van het grondwater (peilbuis 1) zijn, met uitzondering van een lichtverhoogde concentratie aan barium, geen verhoogde waarden ten opzichte van de streefwaarden aangetoond. De gemeten waardes voor pH (zuurgraad) en EC (elektrisch geleidend vermogen) worden als normaal beschouwd voor het plaatselijk bodemtype.

Analyseresultaten asbestonderzoek in bodem (NEN5707 onderzoek)

- In het onderzochte mengmonster van de top laag/ bovengrond van de bodem onder het asbesthoudend (westzijde) dak van de schuur achter de boerderij (MMab1; 0,0-0,05 m –mv) is 2,4 mg/kg.d.s. aan asbest aangetoond.
- In het mengmonster van de top laag/ bovengrond van de bodem onder het asbesthoudend dak (noordzijde) van de kapschuur (MMab2; 0,0-0,05 m –mv) is 15 mg/kg.d.s. aan asbest aangetoond.
- In het mengmonster van de top laag/ bovengrond van de bodem onder het asbesthoudend dak (zuidzijde) van de kapschuur (MMab3; 0,0-0,05 m –mv) is geen asbest aangetoond.

4.3.3 Conclusies onderzoek

Voor wat betreft het (chemisch) NEN 5740 bodemonderzoek zijn er in de grond maximaal licht verhoogde gehalten gemeten (lood en minerale olie in bovengrond) en in het grondwater een licht verhoogd gehalte aan barium. De gemeten licht verhoogde gehalten in de grond zijn te relateren aan de (plaatselijk) lichte bijmenging/ sporen van baksteenpuin en het jarenlange gebruik van het erf. De verhoogde waarde aan barium in het grondwater betreft naar waarschijnlijkheid een van nature verhoogde waarde. Bij de gemeten gehalten zijn geen risico's voor milieu en volksgezondheid aanwezig en hoeft geen vervolgonderzoek plaats te vinden. De onderzoekshypothese 'onverdacht' voor het NEN 5740 (chemisch) bodemonderzoek wordt, gezien de gemeten maximaal licht verhoogde waarden en de natuurlijke herkomst, als juist beschouwd. Bij licht verhoogde waardes is er geen sprake van milieuhygiënische risico's en hoeven geen vervolgmaatregelen te worden genomen. Met de gevolgde onderzoeksstrategie is de algemene milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de locatie voldoende vastgelegd.

Voor wat betreft het onderzoek naar asbest in de top laag onder de asbesthoudende daken van de schuren is er een licht verhoogd gehalte aan asbest aangetoond in en tweetal monsters. Het aangetoonde asbest betreft chrysotiel asbest (minst gevaarlijk asbesttype). De gemeten gehalten liggen ruim beneden de Interventiewaarde en hergebruiksnorm van 100 mg/kg.d.s. als ook beneden de 'Tussenwaarde' voor nader bodemonderzoek (= 50 mg/kg.d.s.). Aanvullend/nader onderzoek naar asbest ter plaatse wordt derhalve eveneens niet nodig geacht. Uit risicobeoordelingen is gebleken dat bij gehalten aan asbest in bodem beneden 100 mg/kg.d.s. het milieuhygiënisch risico nihil is, ook bij bewerking van de grond.

Voor wat betreft de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem hoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen te worden gesteld aan het gebruik van de locatie en bestaan er geen bezwaren tegen de verbouw van het achterhuis tot woning en ingebruikname van het perceel als woonlocatie.

4.3.4 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan.

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 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

Na de splitsing van de boerderij is er sprake van drie geluidsgevoelige objecten binnen het plangebied. Hierna wordt ingegaan op de aspecten wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaai.

4.4.2.1 Wegverkeerslawaaï

In het voorliggende geval worden, vanuit planologisch oogpunt, nieuwe geluidsgevoelige objecten toegevoegd. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is noodzakelijk als de geluidsgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van de weg is gelegen.

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel. Wettelijke geluidzones van wegen:

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).

Situatie plangebied

Het plangebied ligt binnen de wettelijke zone de A28 en de Oude Rijksweg. Om deze reden is door Alcedo een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd, waarvan het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

Vanwege de A28 wordt met een geluidbelasting van 58 dB niet aan de voorkeursgrenswaarde voldaan, realisatie van de woning is niet zonder meer mogelijk. De geluidbelasting overschrijdt de maximaal toelaatbare wettelijke grenswaarde van 58 dB, voor vervangende nieuwbouw, niet. Maatregelen aan de weg of in de vorm van afscherming zijn redelijkerwijs niet wenselijk. Er moet daarom een hogere waarde worden vastgesteld. Daarbij moet wel worden gezorgd voor voldoende geluidwering zodat in de woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Aan de voorwaarden voor het vaststellen van hogere grenswaarden, uit het gemeentelijk geluidbeleid, wordt voldaan.

In de volgende tabel zijn de aan te vragen hogere grenswaarden weergegeven. Ook is de gecumuleerde geluidbelasting weergegeven.

Omschrijving	Aan te vragen hogere grenswaarde L_{DEN} (dB)	Gecumuleerde geluidbelasting L_{cum} (dB)
	A28	
zuidgevel	58	60

Indien een hogere waarde wordt vastgesteld dient te worden aangetoond dat de karakteristieke geluidwering van de gevels voldoet aan het Bouwbesluit.

De in het Bouwbesluit opgenomen waarde van 33 dB is het maximale verschil tussen de geluidbelasting en de karakteristieke geluidwering van de gevels en is van toepassing op het verblijfsgebied. De waarde in een verblijfsruimte mag 2 dB hoger zijn, hieraan wordt voldaan.

Met de in het rapport opgenomen constructies en materialen en voorzieningen voldoet de karakteristieke geluidwering aan het Bouwbesluit.

Uit het onderzoek naar de geluidwering van de gevels blijkt dat kan worden voldaan aan afdeling 3.1 uit het Bouwbesluit. In de woning zijn geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

4.4.2.2 *Railverkeerslawaaï*

De dichtstbijzijnde spoorlijn ligt op circa 1,8 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 *Industrielawaai*

In de directe omgeving van het plangebied is geen geluidsgezoneerd bedrijventerrein gesitueerd. Een akoestisch onderzoek naar Industrielawaai is niet noodzakelijk. In paragraaf 4.7 wordt ingegaan op de invloed van individuele bedrijvigheid.

4.4.3 **Conclusie**

Het aspect geluid vormt, mits een hogere waarde wordt aangevraagd, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

4.5 **Luchtkwaliteit**

4.5.1 **Beoordelingskader**

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

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

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

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

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

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

- woningen: 1.500 woningen met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 woningen 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. 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) en buiten de bebouwde kom 25 meter”.

4.6.3 Situatie plangebied

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich enkele veehouderijen. Om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied te beoordelen in het kader van het aspect ‘geur’, is door Hoeve Advies een berekening van de geurbelasting uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting.

De gemeente Staphorst hanteert de normen zoals die in de Wet geurhinder en veehouderij zijn vastgelegd voor niet-concentratie-gebieden en die van de eigen Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016:

- 8 OUE/m³/s lucht t.o.v. de geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom;
- 3 OUE/m³/s lucht t.o.v. de geurgevoelige objecten binnen ‘De Streek’;
- 2 OUE/m³/s lucht t.o.v. de geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom.

De voorgrondbelasting ter plekke van Oude Rijksweg 504 varieert van 0,1 OUE/m³ tot 1,0 OUE/m³ terwijl op grond van de gemeentelijke geurverordening 3,0 OUE/m³ verantwoord wordt geacht.

Volgens de tabel geurhinder van de Handreiking Wet geurhinder en veehouderij leidt een voorgrondbelasting van 1,0 OUE/m³ in een niet-concentratiegebied tot ca. 7% geurgehinderden. Dat komt overeen met het hinder-% bij een achtergrondbelasting van ca. 2 OUE/m³. Een achtergrondbelasting van 2,0 OUE/m³ met ca. 6% geurgehinderden kwalificeert zich volgens de milieucriteria van het RIVM als een “goed” woon- en leefklimaat.

4.6.4 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Algemeen

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

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

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

jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

4.7.2 Gebiedstypen

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

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

Het plangebied ligt in het bebouwingslint van Rouveen in de gemeente Staphorst, waar geen tot in mindere mate sprake is van functiemenging. Er wordt daarom uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. 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 woningen hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven

aantast. In voorliggend geval worden er nieuwe milieugevoelig object gerealiseerd, betreffende de gesplitste woning.

In de omgeving van het plangebied liggen enkele agrarische bedrijven. Voor veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', veelal de grootste richtafstand voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. Hier is in paragraaf 4.6 reeds op ingegaan. Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten dan geldt de grootste richtafstand van 30 meter voor geluid.

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

Functie	Milieucategorie	Maximale richtafstand 'rustige woonwijk'	Afstand tussen bestemmingen
Taxibedrijf <i>Oude Rijksweg 502c</i>	2	30 m	Circa 57 meter
Ambulancepost <i>Oude Rijksweg 502b</i>	3.1	50 m	Circa 57 meter
Aannemersbedrijf met werkplaats b.o. <1000 <i>Oude Rijksweg 749</i>	2	30 m	Circa 60 meter
Benzinestation zonder LPG en handel in auto's en motorfietsen <i>Oude Rijksweg 510</i>	2	30 m	Circa 185
Agrarisch bouwvlak <i>Oude Rijksweg 506</i>	3.2	30 m	Circa 118 meter
Agrarische bouwvlak <i>Oude Rijksweg 502 a</i>	3.2	30 m	Circa 97 meter

Zoals uit bovenstaande tabel blijft, wordt de richtafstand in alle gevallen gehaald. Tevens wordt opgemerkt dat woningen van derden dichter op de bedrijven gelegen zijn en hiermee maatgevend.

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering 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:

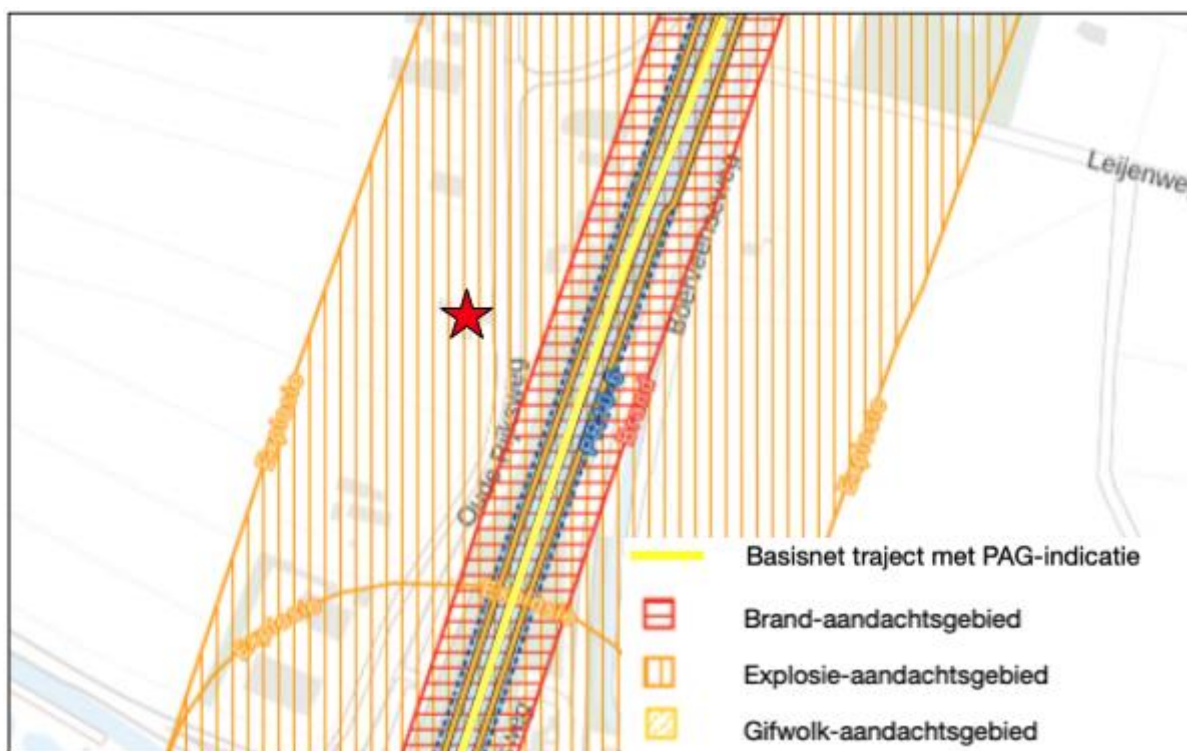
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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 onderstaande afbeelding 4.2 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (rode ster) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 4.2 Uitsnede Risicokaart (Bron: Atlas leefomgeving.nl)

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 bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
3. wel ligt binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;

4. niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Transportroute gevaarlijke stoffen A28

Op circa 102 meter ten oosten ligt de A28. Deze snelweg is onderdeel van een basisnetwerk. Het plaatsgebonden risico bevindt zich op de weg zelf. Ook heeft de weg een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Het plangebied ligt op voldoende afstand van de snelweg waardoor er geen nadere verantwoording van het plaatsgebonden risico nodig is.

De gemeente heeft een 'Externe Veiligheidsvisie, 07-03-2007' opgesteld. Hierin staat het volgende: Verwacht wordt dat de oriënterende waarde voor het groepsrisico als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen via weg, spoor en water niet wordt overschreden. Het aantal transporten zijn daarvoor te gering in relatie tot de bebouwingdichtheid langs de transportroutes. In de gemeente Staphorst zijn dan ook geen aandachtspunten voor het groepsrisico aanwezig.

Geconcludeerd wordt dat met betrekking tot het aspect 'externe veiligheid', het plan past binnen een 'goede ruimtelijke ordening'.

4.8.3 Conclusie

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

4.9 Water

4.9.1 Vigerend beleid

4.9.1.1 Europees beleid

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

4.9.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van 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 oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

4.9.1.4 Waterschap Drents Overijsselse Delta

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

Het beleid van Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDO Delta) is beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 en de Kadernotitie Stedelijk Water. Het proces watertoets kent verschillende fasen waarbij formeel een watertoets voorkomt bij de initiatief-, ontwikkel- en besluitvormingsfase. In elke fase spelen de initiatiefnemer en de waterbeheerder hun rol. Een goede vertaling van het beleid naar deze uitgangspuntennotitie is afhankelijk van de informatie die de initiatiefnemer van het plan heeft aangeleverd. Daarnaast zijn de Keur en Legger een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

4.9.2 Waterparagraaf

4.9.2.1 Algemeen

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

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

4.9.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de 'korte procedure'. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 6 bij deze toelichting. Naar aanleiding van de uitkomsten van de watertoets is de standaard waterparagraaf van toepassing. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het wijzigingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 cm. 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 adviseert het waterschap om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Voorkeursbeleid hemelwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van

overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Als waterberging wordt verharding en de hemelwaterafvoer zo gelegd dat het water naar de zuidzijde van het erf wordt geloosd. Aan deze zijde ligt, op eigen erf, een sloot welke tevens als wadi zal dienen.

Vuilwateraansluiting

Het plan ziet toe op het splitsen van de bestaande boerderij in twee wooneenheden. In de huidige situatie is één woning aanwezig. De overige nieuwe woning zal op de bestaande riolering worden aangesloten.

Compensatie bij aanleg verharding

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

De hemelwaterafvoer en terreinwater wordt uitgestroomd op het maaiveld, waarna het in de bodem kan infiltreren. Er is zodoende geen sprake van lozing op oppervlaktewater.

4.9.3 Overstromingsaspect

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

Het plangebied 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).

Volgens de risicokaart Nederland is voor het plangebied een kleine kans op overstromingen met een maximale waterdiepte tussen de 0,5 en 1 meter. Bij een mogelijke overstroming zal er sprake zijn van wateroverlast van beperkte aard. Met de nieuwe inrichting van het perceel zijn er voldoende mogelijkheden om rekening te houden met de waterveiligheid en voorzieningen te treffen voor een noodsituatie bij een overstroming. Het plangebied is via de bestaande inrit ontsloten op de Oude Rijksweg. Op deze wijze kan de locatie zo snel mogelijk worden geëvacueerd.

4.9.4 Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het wateraspect geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan.

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. De archeologische verwachtingswaarden in het zijn tevens doorvertaald naar dubbelbestemmingen in de vigerende bestemmingsplannen.

De kaart is doorvertaald naar het bestemmingsplan 'De Streek, Veegplan' door het gebied te voorzien van een archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Voor gebieden met een lage archeologische verwachting geldt een onderzoekplicht bij ontwikkelingen die voorzien in ingrepen dieper dan 40 cm beneden het maaiveld en met een oppervlakte van minimaal 3.000 m². Hier is in dit geval geen sprake van.

De archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' wordt in voorliggend wijzigingsplan overgenomen.

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 een cultuurhistorisch bebouwingslint. Daarnaast zijn de boerderij en het bijgebouw aangeduid als 'karakteristiek'. Met het voornemen is dan ook gekeken naar de vorm en uitstraling van de gebouwen. Het voornemen is daarbij al voorgelegd aan de Welstand, die een positief advies over de ontwikkeling heeft gegeven. Verder bevinden er geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten die negatief worden aangetast door de voorgenomen ontwikkeling.

4.10.3 Conclusie

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

4.11 Ecologie

4.11.1 Algemeen

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

4.11.2 Gebiedsbescherming

4.11.2.1 Algemeen

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

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

4.11.2.2 Natura 2000-gebieden

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

In dit geval gaat het echter om een relatief kleinschalige ontwikkeling op een vrij ruime afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (circa 4,8 kilometer van Olde Maten & Veerslootslanden). Daarnaast is door de gemeente Staphorst een proefberekening uitgevoerd voor de fictieve bouw van 10 woningen op de hoek Schipgravenweg/Scholenland te Rouveen. Deze locatie ligt op een afstand van 1,9 kilometer van Natura 2000-gebied 'Oldematen en Veerslootslanden'. Hieruit kwam, zelfs bij 5x het aantal vervoersbewegingen en dubbel brandstofverbruik van het bouwmaterieel, naar voren dat de stikstofdepositie op 0,00 mol/ha/jaar uitkomt.

Op basis van de proefberekening heeft het college op 5 november 2019 besloten dat voor woningbouwplannen die vergelijkbaar zijn met, of kleiner zijn dan, de nieuwbouw van 10 woningen en plaatsvinden in de bebouwde kom geen AERIUS-berekening vereist is.

In dit geval gaat het om de sloop van bebouwing, verbouw van een woning en de realisatie een nieuwe schuur in het bebouwingslint van Rouveen. Gelet op het vorenstaande kan redelijkerwijs worden verwacht dat er geen sprake is van aantasting van de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er is om volledig uit te sluiten alsnog een stikstofberekening uitgevoerd welke is toegevoegd als bijlage 2 bij deze toelichting.

Stikstofonderzoek

Voorliggend plan voorziet in een woningsplitsing en vergroting van het bouwvlak binnen De Streek. Gelet op het gemaakte stikstofonderzoek is er sprake van een stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/j. 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.

Gezien bovenstaande is de verwachting dat dit niet tot problemen leidt.

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 580 meter ten zuiden 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

Omdat er schuren gesloopt gaan worden en de woning wordt gesplitst, is er sprake van het mogelijk aantasten van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Er is daarom een Quicksan Flora en Fauna uitgevoerd. De resultaten zijn te vinden in bijlage 7. Hieronder volgen de conclusies van de Quicksan.

Conclusie onderzoek

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 hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar er nestelen ook vogels en mogelijk bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats in het plangebied maar gebruiken het wel als foerageergebied. Het plangebied is geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen.

Van de meeste in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Nesten van boomkruipers vallen onder 'categorie 5 jaarrond beschermde nesten'. Er zijn echter geen ecologisch zwaarwegende redenen om te veronderstellen dat deze soort geen alternatieve nestlocatie kan vinden. Deze soort beschikt over voldoende flexibiliteit en in de omgeving van het plangebied zijn voldoende alternatieve nestlocaties aanwezig waar boomkruipers kunnen nestelen. De staat van instandhouding van deze soort komt niet in het geding door uitvoering van de voorgenomen activiteiten. De aangetroffen rust- en/of voortplantingslocatie en de functie van het plangebied als foerageergebied voor kerkuilen wordt niet negatief beïnvloedt door uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden zonder voorbereiding, kan niet uitgesloten worden dat een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibieën gedood wordt. Ook worden mogelijk vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaatsen van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaats'. Er geldt geen vrijstelling voor het opzettelijk doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dient het werkterrein ongeschikt gemaakt te worden, zodat deze dieren op eigen beweging vertrekken of dienen ze weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde dieren gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het onderzoeksgebied als foerageergebied voor vleermuizen mogelijk tijdelijk af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

4.11.4 Conclusie

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

4.12 Verkeer, parkeren, in- en uitritten

4.12.1 Verkeer

De splitsing van de woonboerderij zorgt voor een geringe toename aan verkeersbewegingen. De toename is echter verwaarloosbaar gezien het omliggend verkeersnetwerk. De Oude Rijksweg kan het beoogde verkeer goed afwikkelen.

4.12.2 Parkeren

Het parkeren zal overeenkomstig de huidige situatie, plaatsvinden op eigen erf. Hier is, gezien de omvang van het erf, voldoende ruimte voor. Daarnaast is in het erfinrichtingsplan (bijlage 1) rekening gehouden met twee parkeerplaatsen per wooneenheid. Tevens is daarnaast op de oprit nog plek voor bezoekers om te parkeren indien dit wenselijk is.

4.12.3 In- en uitritten

De locatie wordt via de bestaande in- en uitrit op de Oude Rijksweg ontsloten. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling, omdat er reeds een bestaande en overzichtelijke en verkeersveilige ontsluiting aanwezig is. Eén en ander is weergegeven in afbeeldingen 2.4 en bijlage 1.

4.13 Overige aspecten

4.13.1 Brandveiligheid

De boerderij zal na de splitsing voldoen aan de geldende eisen ten aanzien van brandveiligheid, zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Voor het overige zijn er geen bijzondere zaken ten aanzien van brandveiligheid die aandacht behoeven.

4.13.2 Verlichting

Met onderhavig initiatief is er geen sprake van een onevenredige toename van lichtuitstraling. Lichtoverlast of overmatig lichtgebruik wordt daarom niet verwacht. Dit aspect verdient derhalve verder geen nadere aandacht.

4.13.3 Gezondheid (straling en Q-koorts)

Onderhavig initiatief voorziet niet in mogelijkheden die een risico zouden kunnen vormen ten aanzien van het aspect gezondheid. In hoofdstuk 6 is getoetst aan de omgevingsaspecten.

4.13.4 Relatie met andere toestemmingsvereisten (zoals activiteitenbesluit)

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

HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan/wijzigingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregeel 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 bestemmingsplan/wijzigingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

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

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft omwonenden en belanghebbenden voorafgaand aan de ter inzage legging van het plan uitvoerig geïnformeerd. Belanghebbenden krijgen daarnaast de kans het plan in te zien tijdens de ter inzage termijn van het ontwerp-wijzigingsplan (6 weken). Dit zal nader aantonen of er sprake is van een maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.3 Burgerparticipatie

Initiatiefnemer heeft omwonenden voorafgaand aan het opstellen van de Quicksan op de hoogte gebracht van de ontwikkeling. Middels de ondertekening van het standaardformulier burgerparticipatie van de gemeente Staphorst hebben alle betrokkenen aangegeven te zijn geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling.

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. Dit beleid is door de provincie Overijssel beoordeeld en akkoord bevonden.

5.4.3 Waterschap Drents-Overijsselse Delta

De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets van toepassing is. Het voornemen zal voorzien in de realisatie van infiltratiekragen.

5.4.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijze ingediend. Het plan is ongewijzigd vastgesteld.

5.5 Overige relevante aspecten

5.5.1 Recht van overpad

Er is geen sprake van recht van overpad ten opzichte van omliggende percelen. De twee wooneenheden binnen het plangebied hebben wel recht van overpad dat via de notaris geregeld wordt.

5.5.2 Kabels en leidingen

Het voornemen leidt niet tot een belemmering voor wat betreft kabels en leidingen. Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt een klic-melding gedaan. Tot slot wordt opgemerkt dat in het plangebied geen buisleidingen met gevaarlijke stoffen (zie ook paragraaf 4.8) aanwezig zijn.

5.5.3 Bereikbaarheid hulpdiensten

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

5.5.4 Tijdelijke opslag grond

Het kan voorkomen dat er in de bouwfase tijdelijk grond moet worden opgeslagen. Op het perceel is hier 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/wijzigingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen/wijzigingsplannen.

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

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;
- Wijzigingsbevoegdheden;
- Nadere eisen;
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

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 bouwregels (Artikel 9)*
In dit artikel staan enkele algemene bouwregels beschreven.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)*
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. Verder is een afwijkingsbevoegdheid voor kleinschalige windturbine(s) opgenomen.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 11)*
In dit artikel zijn algemene wijzigingsregels opgenomen.
- *Algemene procedure regels (Artikel 12)*
in dit artikel zijn de algemene procedureregels opgenomen.
- *Overige regels (Artikel 13)*
In de overige regels zijn bepalingen over de werking van de wettelijke regelingen opgenomen.

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 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de regels nader toegelicht. Ten aanzien van de opbouw van de is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de plansystematiek van de geldende bestemmingsplannen.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Ten aanzien van de opbouw van de is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de plansystematiek van het geldende wijzigingsplannen. 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)

De voor ‘Wonen – 1’ aangewezen gronden zijn voornamelijk bestemd voor het wonen. In de bouwregels is een onderscheid gemaakt in de bouwregels voor ‘hoofdgebouwen’, ‘aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen’, ‘karakteristiek’, ‘openbare nutsvoorzieningen’ en ‘bouwwerken, geen gebouwen zijnde’.

Hoofdgebouwen mogen alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd. Op het perceel is de maatvoering ‘aantal wooneenheden’ opgenomen. Ter plaatse mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het genoemde aantal en tevens dienen de hoofdgebouwen aaneen gebouwd te worden.

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt dat deze ten minste 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, met een dakhelling van ten minste 20 graden. De goot- en bouwhoogte mogen respectievelijk niet meer dan 4 meter en 6,6 meter bedragen. Daarbij mag de afstand tussen vrijstaande bijgebouwen en overkappingen en het hoofdgebouw niet meer dan 15 meter bedragen. De maximale oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak is aangegeven met de aanduiding ‘maximum oppervlakte bijgebouwen (m2)’

Ter plaatse is tevens de aanduiding ‘karakteristiek’ opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding zijn extra aanvullende bouwregels opgenomen ten bescherming van de hoofdvorm van het gebouw.

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

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

“Waarde – Archeologie 5” (Artikel 4)

De voor “Waarde – Archeologie 5” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van lage archeologische verwachtingswaarden.

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 40 cm beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 3.000 m² wordt uitgebreid en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 3.000 m² ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

Middels een omgevingsvergunning kan er toch worden gebouwd buiten de eerder genoemde oppervlakten. Hiervoor is een archeologisch onderzoek nodig, waaruit blijkt dat er geen archeologische waarden (meer) zijn, of de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad, of kan een voorwaarde (treffen van technische maatregelen, opgravingen, deskundig toezicht) verplicht worden gesteld.

“Waarde - Beschermd dorpsgezicht” (Artikel 5)

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

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

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

“Waarde – Steeg” (Artikel 6)

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

6.4 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 en waterhuishoudkundige maatregelen (bijlage 2 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.

Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de sloopopgave (bijlage 3 van de regels). Binnen één jaar na de voltooiing en ingebruikname van de uitbouw van de nieuwe woning dienen de bijgebouwen aangeduid in de sloopopgave gesloopt te zijn.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan

Bijlage 2 Stikstofonderzoek

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek – wegverkeerslawaaï

Bijlage 5 Berekening geurbelasting

Bijlage 6 Watertoets

Bijlage 7 Quickscan Flora en Fauna