

**Bestemmingsplan Buitengebied
Staphorst, partiële herziening
Hamingerweg 2/2a**

Opdrachtgever:	Vestus Bouwadvies
Rapportnummer:	RB 20.123
Datum vrijgave:	Mei 2019
Opsteller:	Dhr. H. de Roo
Goedkeuring:	Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 4
1.1	Inleiding 4
1.2	Aanleiding 4
1.3	Planologisch kader 5
1.4	Doel 7
1.5	Verantwoording 7
1.6	Leeswijzer 8
2	HOOFDSTUK 2 LOCATIE EN HISTORIE 9
2.1	Ligging 9
2.2	Het plangebied in zijn omgeving 10
2.3	Planbeschrijving 11
2.4	Landschappelijke inpassing 14
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 16
3.1	Rijksbeleid 16
3.1.1	<i>Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i> 16
3.1.2	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i> 17
3.2	Provinciaal beleid 18
3.2.1	<i>Omgevingsvisie en verordening Overijssel</i> 18
3.2.2	<i>Generieke beleidskeuzes voor heel Overijssel</i> 19
3.2.3	<i>Ontwikkelingsperspectieven</i> 20
3.2.4	<i>Gebiedskenmerken</i> 20
3.3	Regionaal beleid 25
3.3.1	<i>Regionale woonvisie West-Overijssel</i> 25
3.4	Gemeentelijk beleid 26
3.4.1	<i>Omgevingsvisie ‘Staphorst voor elkaar’</i> 26
3.4.2	<i>Landschapsplan Staphorst</i> 27
3.4.3	<i>Ruimtelijke Atlas en Welstandsnota</i> 28
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN 30
4.1	Archeologie 30
4.2	Bodem 30
4.3	Cultuurhistorie 33
4.4	Ecologie 33
4.5	Fysieke veiligheid 36
4.5.2	Conclusie 38
4.6	Geluid 38
4.7	Luchtkwaliteit 39
4.8	Milieu(hinder) 39
4.9	Verkeer er vervoer (parkeren) 41
4.10	Watertoets 41
4.11	M.e.r.-beoordeling 43
5	HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID 46
6	HOOFDSTUK 6 OVERLEG EN INSpraak 47
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE VORMGEVING 48
7.1	Algemeen 48

7.2	Toelichting op de verbeelding.....	48
7.3	Toelichting op de planregels.....	49

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

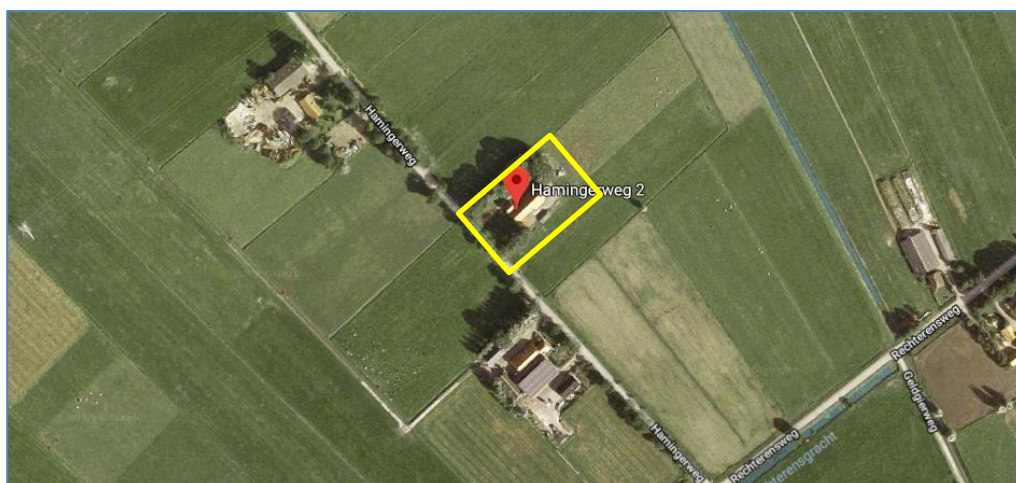
1.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend plan de onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie, in dit geval betreft het de bouw van een twee-onder-één-kap-woning op het perceel Hamingerweg 2/2a te Staphorst, na sloop van de bestaande bebouwing.

1.2 Aanleiding

Op het perceel Hamingerweg 2 te Staphorst wordt een boerderij met aanwezige bebouwing gesloopt. Door het slopen van de boerderij en aanwezige bebouwing ontstaat er ruimte voor het bouwen van dubbele woning met bijbehorende bouwwerken. De gemeente heeft aangegeven onder voorwaarden medewerking te willen verlenen.

Hieronder een weergave van het plangebied van het perceel Hamingerweg 2/2a te Staphorst.



Figuur 1.1.: Een weergave van het perceel Hamingerweg 2/2a te Staphorst



Figuur 1.2: Weergave van te slopen bebouwing op het perceel Hamingerweg 2/2a te Staphorst
Hierna volgt een weergave van het beoogde bouwplan. In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op de details van het bouwplan.

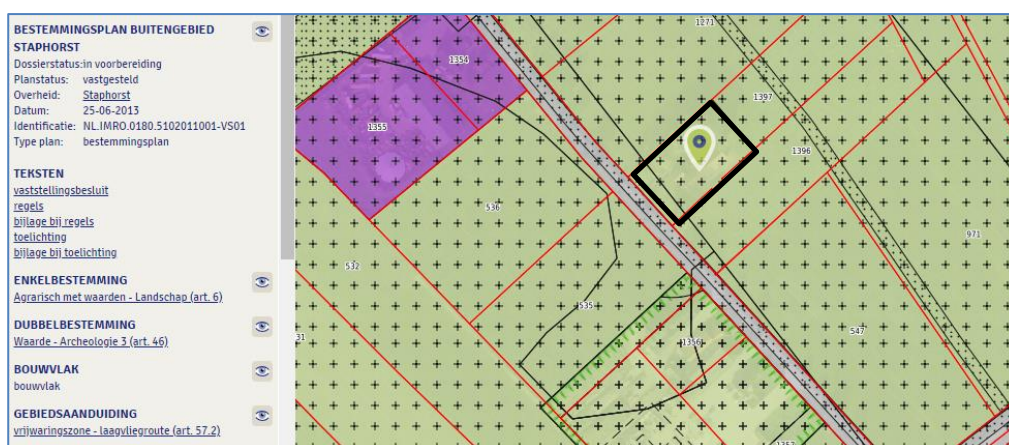


Figuur 1.3: Weergave van het beoogde bouwplan op deze locatie

1.3

Planologisch kader

Het perceel bevindt zich in het bestemmingsplan Buitengebied Staphorst, zoals deze op 25 juni 2013 is vastgesteld. Het betreffende plangebied is bestemd als 'Agrarisch met waarden - Landschap'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Het betreffend perceel heeft een 'bouwvlak'. Hieronder weergegeven in het zwarte kader. Verder geldt voor het gebied een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – laagvliegroute'. Ook geldt voor het plangebied dat er een provinciaal 'Vorbereidingsbesluit geitenhouderijen Overijssel' is gelegen over het gebied.



Figuur 1.4: Uitsnede van de bestemmingsplanverbeelding

De voor 'agrarisch met waarden - landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke waarden, met dien verstande dat hieronder het behoud en/of het herstel van de volgende essentiële ruimtelijke kenmerken wordt begrepen:

- erfbeplantingen;
- het verkavelingspatroon: rationele slagenverkaveling;
- het reliëf: nagenoeg vlak met enkele kerkheuvels;
- de openheid van het slagenlandschap;
- agrarisch cultuurgrond;

- een grondgebonden agrarisch bedrijf, al dan niet met een neventak intensieve veehouderij;
- een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf in de vorm van een intensief veehouderijbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- dagrecreatief medegebruik;
- loon- en grondverzetbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grondverzetbedrijf';

met daaraan ondergeschikt:

- het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, al dan niet in combinatie met:
- een aan huis verbonden beroep;
- aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten;
- aan huis verbonden kantooractiviteiten;
- een bed and breakfast;

met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering niet is toegestaan;

- zorgboerderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij';
- bestaande dagrecreatieve voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie';
- bestaande kampeerterreinen (kamperen bij de boer);

alsmede voor:

- het behoud van de uitwendige hoofdvorm van gebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';

met de daarbij behorende:

- bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen;
- bedrijfswoningen;
- aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen;
- mestsilo's, mestbassins, kuilvoerplaten en sleufsilo's;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- landbouwwegen, (kavel)paden, en overige infrastructurele voorzieningen;
- parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- tuinen, erven en terreinen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen.

met dien verstande dat:

- het aantal agrarische bedrijven per bouwperceel niet meer bedraagt dan één dan wel het bestaande aantal.

Op het perceel is geen sprake meer van een agrarisch gebruik waarbij een bedrijfswoning is toegestaan dan wel noodzakelijk is. De gewenste dubbele woning heeft geen relatie met een agrarische bedrijfsvoering. Daardoor is er sprake van een strijdigheid met de gebruiksvoorschriften van het geldend bestemmingsplan (artikel 6.1.).

Voorliggend bestemmingsplan geeft het perceel een woonbestemming met de mogelijkheid een dubbele woning te realiseren.

Ten aanzien van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - laagvliegroute' mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, hoger dan 40 m in verband met de laagvliegroute worden gebouwd. De gewenste bebouwing op het perceel is niet hoger dan 40 meter.

Ten aanzien van het provinciale voorbereidingsbesluit geldt dat deze is genomen om de volgende overwegingen:

- dat het met de huidige kennis van zaken over de gezondheidseffecten van geitenhouderijen op de kwaliteit van de leefomgeving noodzakelijk wordt geacht om alle mogelijkheden tot vestiging en uitbreiding van geitenhouderijen, de omschakeling van bestaande agrarische bedrijven naar geitenhouderijen, alsmede de groei van het aantal geiten op deze bedrijven, te beëindigen;
- dat het vanwege de betekenis van het voorzorgsbeginsel, in samenhang met de provinciale zorg voor een goede ruimtelijke ordening en de daarmee verbonden bevordering van de kwaliteit van de leefomgeving, waaronder de volksgezondheid, het noodzakelijk wordt geacht om deze beëindiging te verwezenlijken door het stellen van algemene regels als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening;
- dat vooruitlopend op de totstandkoming van deze algemene regels tot een verklaring als bedoeld in artikel 4.1, vijfde lid, wordt besloten om deze beëindiging met onmiddellijke ingang in werking te stellen. Dit gelet op artikel 191, tweede lid, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie.

Voor dit bestemmingsplan heeft het voorbereidingsbesluit geen directe doorwerking. Ter plaatse is sprake van een (dubbele) woonbestemming en is er geen sprake van een agrarisch bedrijf waarbij geiten worden gehouden. Er wordt ook niet voorzien in het houden van geiten op bedrijfsmatige basis. Ook is het zo dat ter plaatse niet wordt voorzien in het uitbreiden van het aantal huishoudens zodat ook niet extra personen risico's lopen als gevolg van eventuele bestaande geitenhouderijen in de omgeving.

1.4 Doel

In deze herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Staphorst wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. De realisatie van de plannen moet passen binnen deze visie.

1.5 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.6**Leeswijzer**

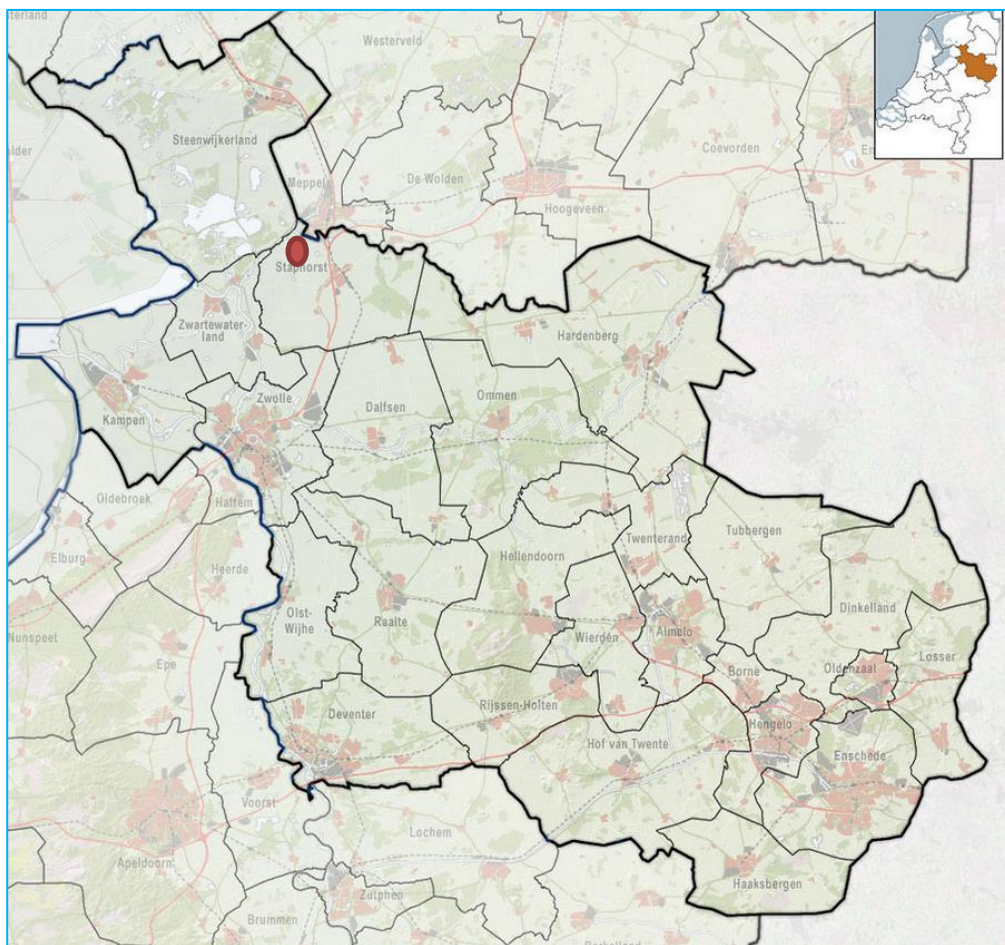
Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere weergave gegeven van het plan mede in relatie tot het vigerende ruimtelijk beleid op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Staphorst.

In hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan en vervolgens volgen nog de regels en de verbeelding, die tezamen met deze toelichting het bestemmingsplan vormen.

2 Hoofdstuk 2 Locatie en historie

2.1 Ligging

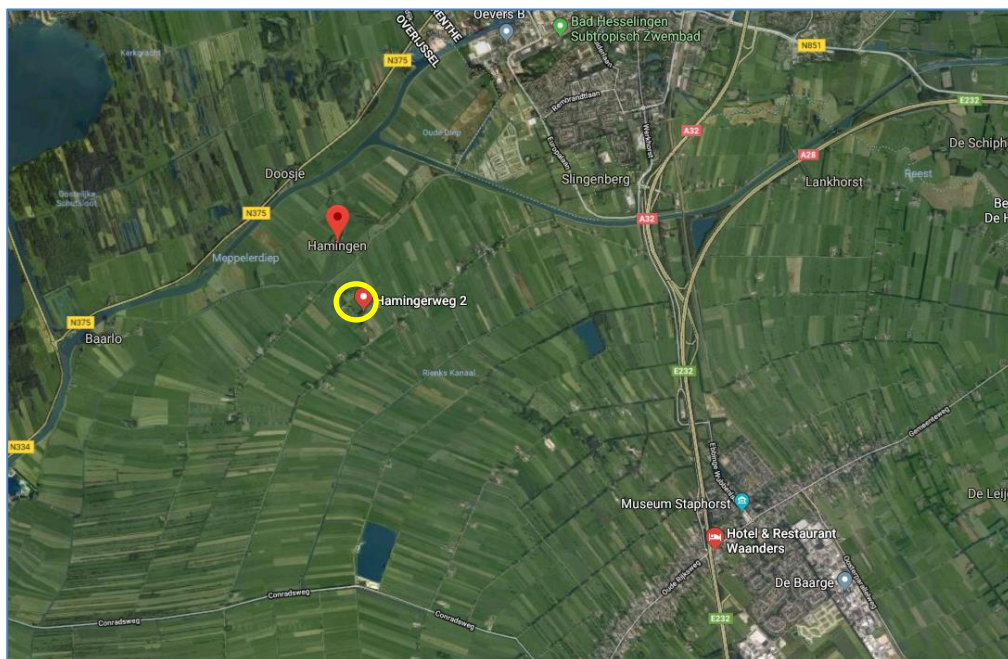
Het perceel Hamingerweg 2/2a te Staphorst bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Staphorst. Het plangebied ligt in het buurtschap Hamingen, dat ten zuidwesten van Meppel ligt. Hamingen wordt voor het eerst genoemd in geschriften uit 1486. Hieronder een weergave van de ligging van het plangebied vanuit een hoger gebiedsperspectief.



Figuur 2.1: Nederland, Provincie Overijssel, gemeente Staphorst en de ligging van het plangebied in één oogopslag.

Hamingen

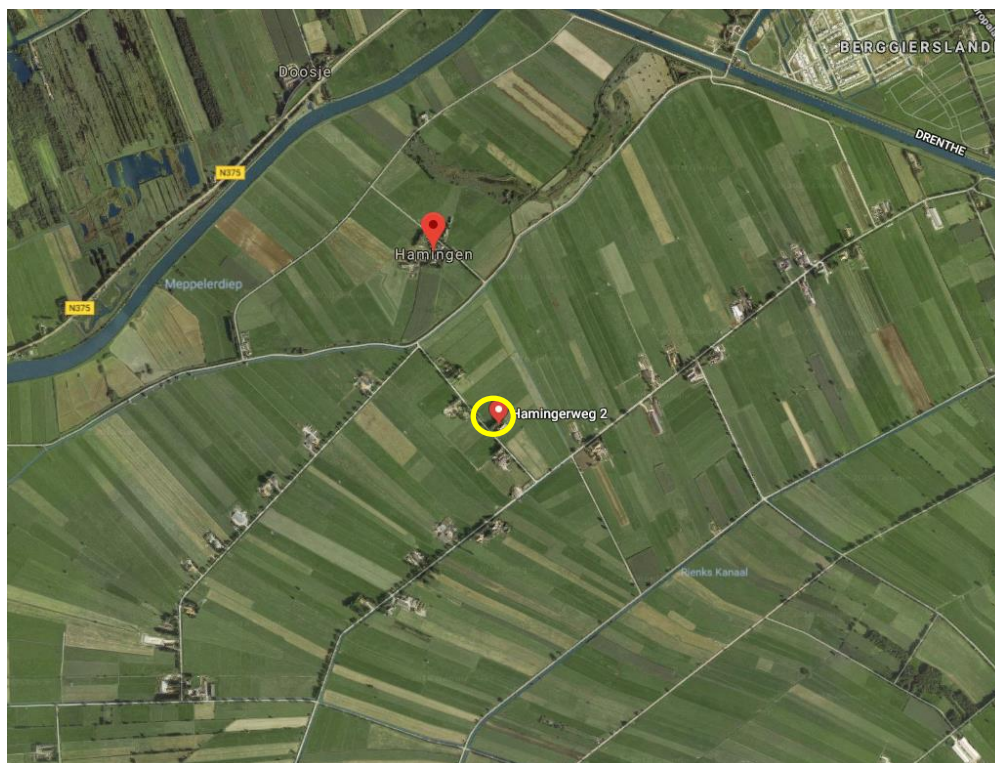
Hamingen wordt voor het eerst genoemd in geschriften uit 1486. Op grond hiervan is in 1986 het 500-jarig bestaan gevierd. Men denkt echter dat Hamingen nog veel ouder is en mogelijk al in de elfde eeuw is gesticht. Hiervoor zijn echter (nog) geen schriftelijke bewijzen gevonden. In Hamingen zijn onder meer een cursuscentrum en zorgboerderijen gevestigd, waaronder een ontwenningsskliniek. Deze beslaan samen vier van de zes woningen op de terp waarop het grootste deel van de woonbebouwing van Hamingen staat. Buiten de terp staan er ook nog twee woningen. Hamingen behoort samen met Lankhorst, Slingenberg en de drie kerkdorpen Staphorst, Rouveen en IJhorst tot de historische kernen van de gemeente.



Figuur 2.2: Weergave van het plangebied (gele cirkel) in het buurtschap Hamingen in relatie tot Meppel en Staphorst gelegen.

2.2 Het plangebied in zijn omgeving

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Staphorst. Het perceel grenst aan de doorgaande weg de Hamingerweg die de Rechterenweg verbindt met de Buiten Middenweg / Staphorster Grote Stouwe. Het gebied kenmerkt zich door een open landschap met overwegend agrarische gronden.



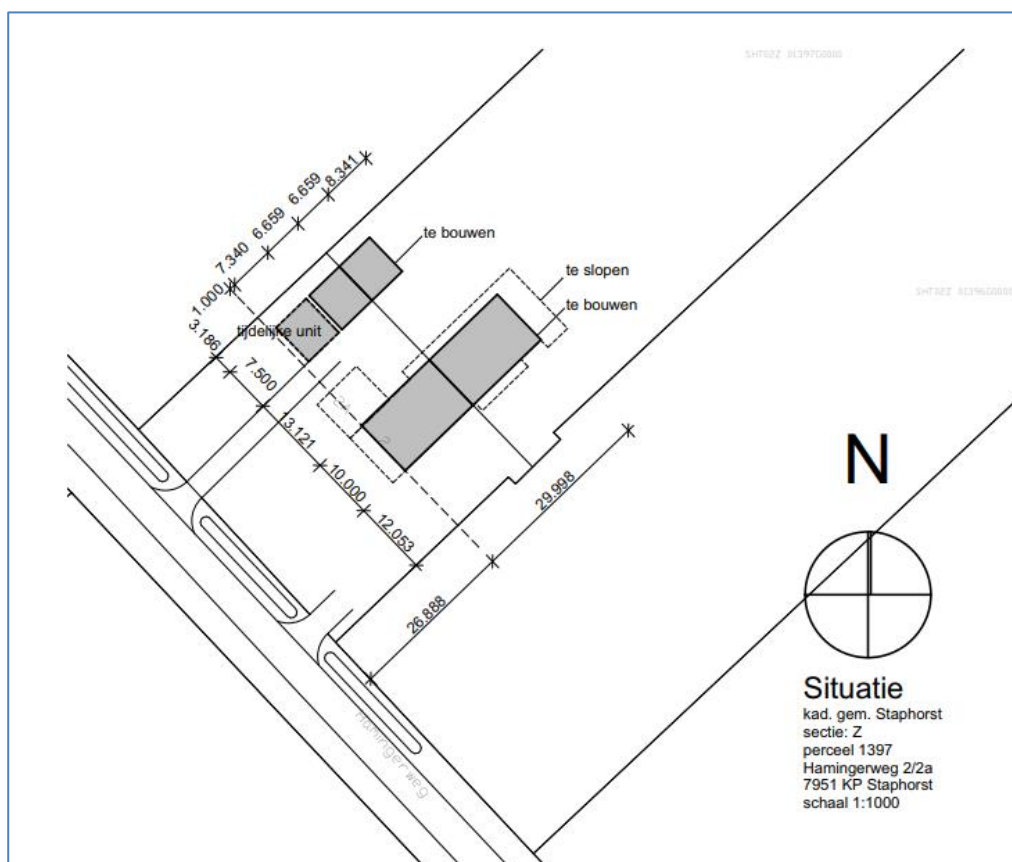
Figuur 2.3: Weergave van het plangebied vanuit een hoger gebiedsperspectief en in zijn directe omgeving.

2.3

Planbeschrijving

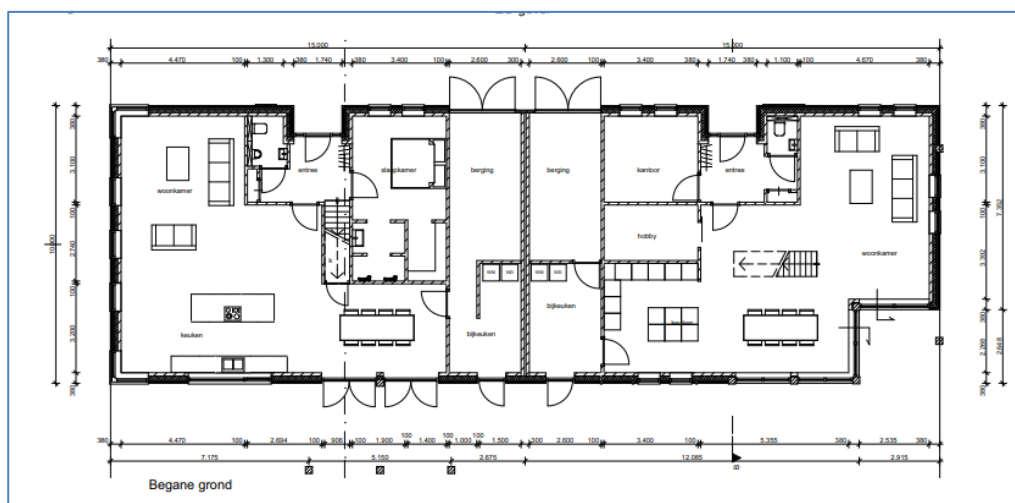
De initiatiefnemer wil op het perceel de bestaande woning en overige bebouwing op slopen. Op het perceel zal een dubbele woning met bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Het hoofdgebouw zal qua verschijningsvorm eruit zien als één woning, echter is het hoofdgebouw opgedeeld met daarin twee woningen. Elke woning heeft een eigen bijbehorend bouwwerk, dat ook qua verschijningsvorm als één bouwwerk eruit ziet.

Hierna volgt een weergave van de toekomstige terreinindeling, gevolgd door enkele tekeningen van de te bouwen woningen op het perceel.



Nieuw te bouwen woning

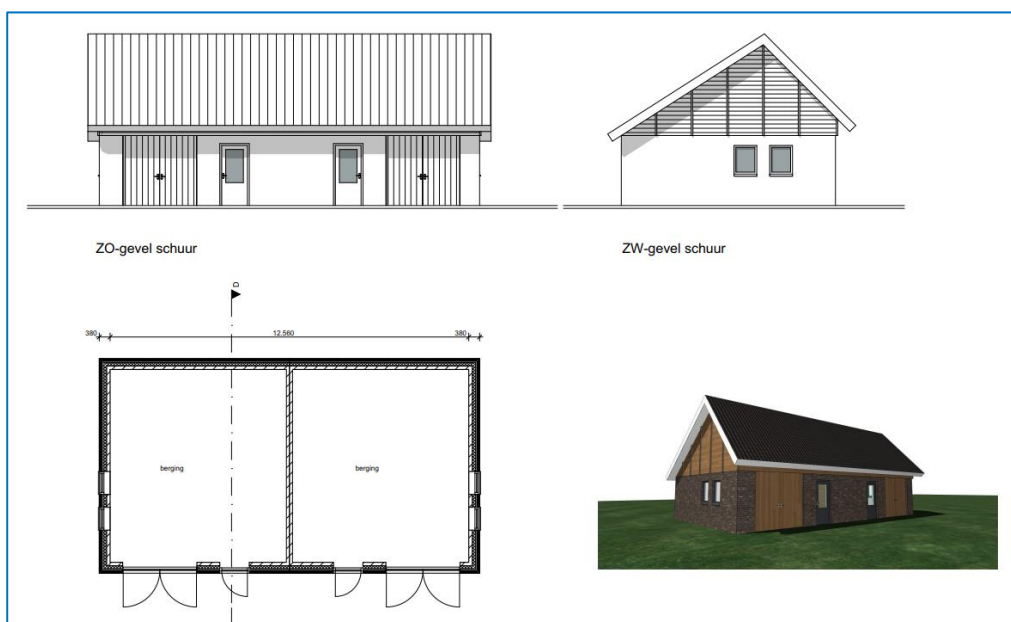
Het hoofdgebouw heeft een voetprint van 30 x 10 meter inclusief overkappingen en overstekken. De goot- en bouwhoogte bedragen 2,65 m respectievelijk ca. 8,5 meter. Binnen het hoofdgebouw is het bouwwerk opgedeeld in twee zelfstandige woningen met een oppervlakte van 15 x 10 meter. De afstand tussen de woning en bijbehorend bouwwerk (garage/berging) is ca. 13,1 meter. Het hoofdgebouw is ten opzichte van de perceelgrens langs de Hamingerweg gelegen op circa 26,7 meter.





Dubbele berging

Ten noordwesten van het hoofdgebouw wordt een bijbehorend bouwwerk (dubbele berging) gerealiseerd in eenzelfde stijl met soortgelijke vormgeving als de woning. De oppervlakte bedraagt 13,3 x 7,5 meter, inclusief een overstek. De kap is een niet gelijkbenig zadeldak, waarbij de goothoogte aan de noordwest kant, grenzend aan het landelijk gebied, een lagere gootlijn heeft.

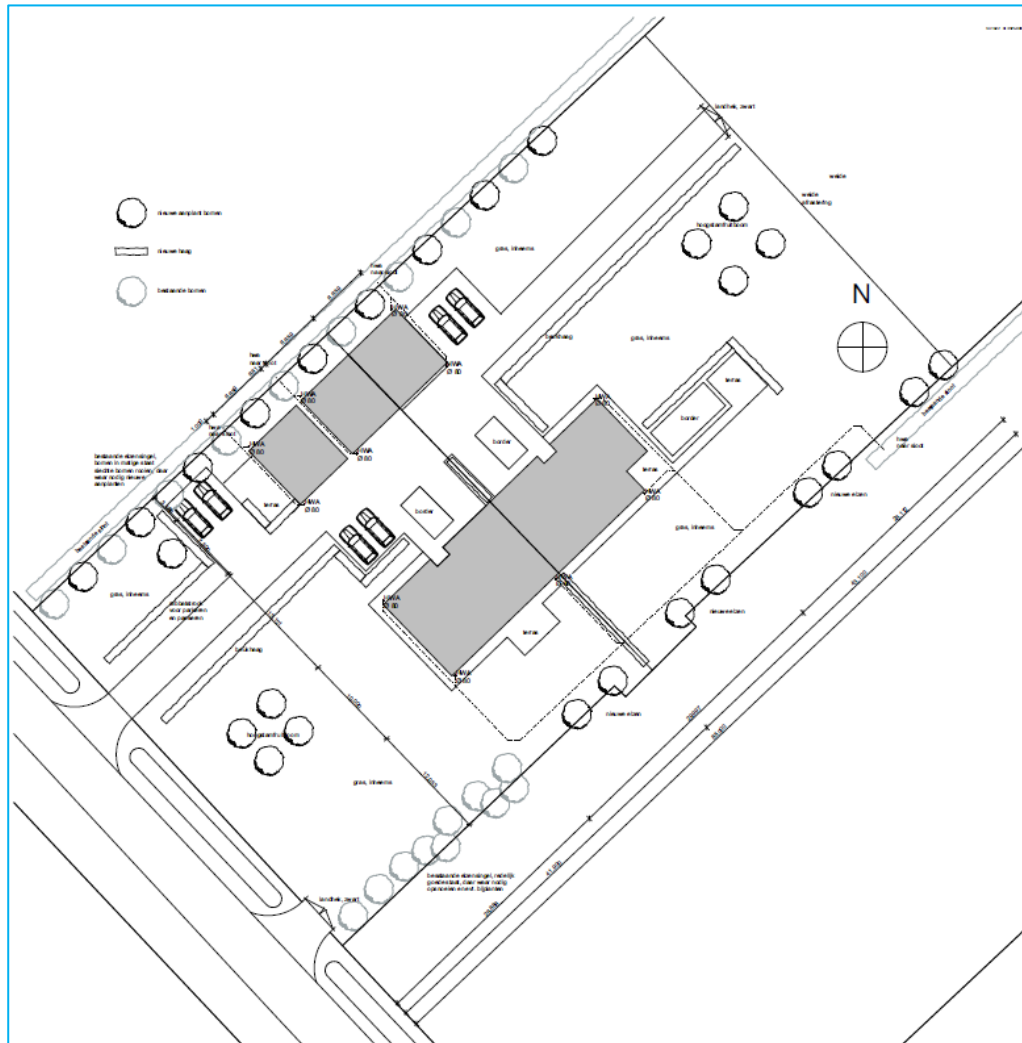


2.4

Landschappelijke inpassing

Voor het plan Hamingerweg 2/2a te Staphorst is een erfinrichtingsplan opgesteld. Het perceel is momenteel omzoomd met bomen. Een aantal bomen zijn in slechte staat, die worden gerooid. De open plekken worden opnieuw aangeplant, zodat de noordwest en zuidoost kavelbegrenzing met bomen geaccentueerd blijft. De tuinen worden met inheemse plantensoorten, hagen en (stamhoge) fruitbomen ingepland. Het erfinrichtingsplan voldoet aan de gemeentelijke beleidsnotitie.

Het erfinrichtingsplan is opgesteld door Vestus Bouwadvies, en is als bijlage 1 van de regels via een voorwaardelijke verplichting met het bestemmingsplan verbonden, zodat ook de uitvoering hiervan geborgd is. In deze bijlage van de regels is het volledige plan zichtbaar.



Figuur 2.5: Weergave van het erfinrichtingsplan met inrichting van bestaande en aan te planten bomen en hagen.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

De structuurvisie bepaalt de ambities voor Nederland in 2040. Deze hebben ambities hebben betrekking op drie verschillende weten doelen, te weten:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de Ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor deze 3 rijksdoelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang genoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor zij verantwoordelijk is en waarop zij resultaat wil boeken.

Het Rijk kiest hiermee voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts deze 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid, hieronder zijn de 13 nationale belangen weergegeven.

1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
7. Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;

9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Delen van de structuurvisie die de nationale ruimtelijke belangen borgen en die juridische doorwerking behoeven, zijn uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur, de Amvb Ruimte (Barro).

Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan de andere overheden goed door hen worden behartigd. Het nieuwe Rijkstoezicht in de ruimtelijke ordening richt zich op het toezicht achteraf. Wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit om heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden. Waar het Barro bepalingen bevat gericht op gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal tijdens het opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen dan ook niet toetsen op een correcte doorwerking van nationale belangen. Daarnaast blijft het Rijk opkomen voor zijn directe belangen bij gemeentelijke en provinciale plannen vanuit de rol van weg- en waterbeheerder (Rijkswaterstaat), eigenaar van defensieterrain (ministerie van Defensie) en voor projecten in het kader van de rijkscoördinatieregeling rond rijksinpassingsplannen op het terrein van de energie-infrastructuur (het ministerie van EL&I).

Nationaal belang 13 'Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen' is uitgewerkt naar paragraaf 3.1.2. Voor Staphorst zijn in de SVIR verder geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden. Hierdoor kent deze Structuurvisie geen directe doorwerking op voorliggend plan.

3.1.2

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

In het gewijzigde Bro, van kracht sinds 1 juli 2017, is artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd in:

“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied”.

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

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Allereerst komen we dan toe aan de vraag of deze ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Uit jurisprudentie is inmiddels gebleken dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is voor kleinschalige ontwikkelingen. Uit de uitspraak (ECLI:RVS:2013:2471) blijkt namelijk dat de ontwikkeling van drie woningen niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Onderhavig plan betreft de realisatie van één woning en is daarmee nog kleinschaliger. Het plan is niet ladderplichtig.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste betreffen de ‘Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken kleur’ en de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

3.2.1 Omgevingsvisie en verordening Overijssel

De ‘Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken Kleur’ (hierna: Omgevingsvisie) omschrijft het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving. Op 26 september 2018 is de actualisatie Omgevingsvisie 2017/2018 vastgesteld. Provinciale Staten schetsen in de omgevingsvisie hun visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie waarbij het vizier is gericht op 2030. De ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn beschreven.

Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel. Dit betekent dat de provincie ruimte wil bieden voor de ontwikkeling van werkgelegenheid en hoogwaardige woonmilieus tot stand wil brengen. Daarbij ziet de provincie dynamiek als een kans om de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te versterken. Men wil daarvoor inzetten op een evenwichtige afweging van beleidsambities waaronder waterveiligheid, een gezond milieu en goede volksgezondheid. Daarnaast wordt gestuurd op het versterken van de waardevolle en karakteristieke kenmerken van het landschap.

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee de ambities gerealiseerd kunnen worden. Eén van de instrumenten is de Omgevingsverordening

Overijssel 2017 (hierna Omgevingsverordening). De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor de onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

Instrumenten

De provincie heeft met de Catalogus Gebiedskenmerken, als onderdeel van de provinciale verordening, een krachtig beleidsinstrument in handen om te sturen op ruimtelijke ontwikkelingen en ruimtelijke kwaliteit. De Catalogus Gebiedskenmerken beschrijft voor alle gebiedstypen in Overijssel welke kwaliteiten en kenmerken behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden.

3.2.2 Generieke beleidskeuzes voor heel Overijssel

3.2.2.1 Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

Deze Ladder voor duurzame verstedelijking stelt immers ook eisen aan het onderbouwen van de (regionale) behoefte en de regionale afstemming van stedelijke ontwikkelingen. De Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden.

3.2.2.2 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik in relatie tot het plangebied

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

Ter plaatse zijn reeds 2 bestaande woningen aanwezig. Deze worden gesloopt en vervangen door 2 nieuwe woningen. Er is in die zin sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.3 **Ontwikkelingsperspectieven**

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

3.2.3.1 *Ontwikkelingsperspectieven voor de Stedelijke Omgeving*

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

Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken

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

3.2.4 **Gebiedskenmerken**

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

Catalogus Gebiedskenmerken

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

De gebiedskenmerken onderscheiden we in vier lagen:

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

3.2.4.1

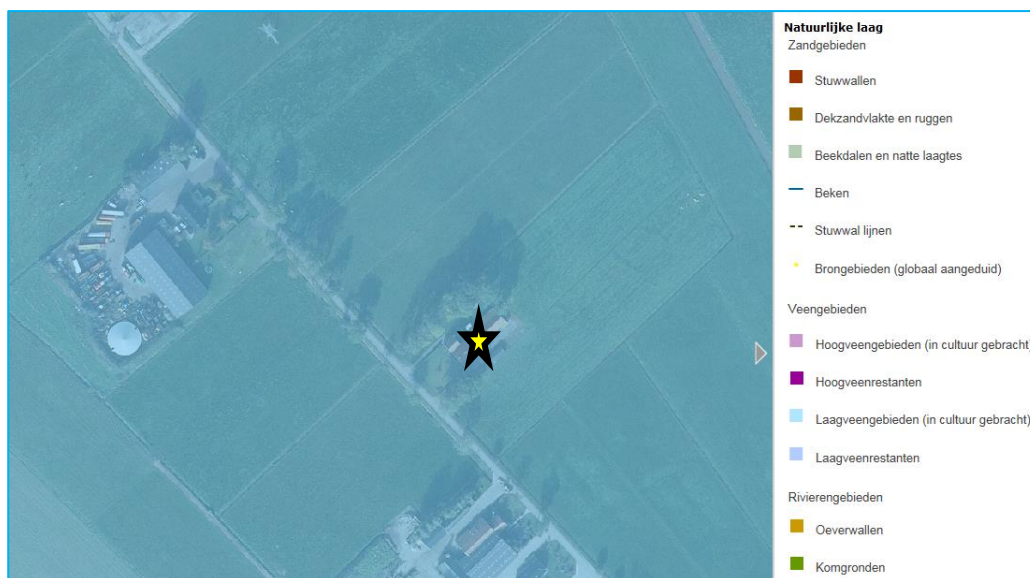
De natuurlijke laag

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.

De ruimtelijke kwaliteitsambities in de natuurlijke laag zijn:

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

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



Figuur 3.1: Uitsnede van de kaartlaag 'Natuurlijke laag' ter hoogte van het plangebied

Kenmerken

Grote gebieden, waar onder invloed van stagnerend water en grondwater uitgestrekte veenmoerassen zijn ontstaan. Hier bestonden diverse verlandingsstadia naast elkaar: open water – rietmoeras – opgaand moerasbos.

Samengesteld landschap van rietland op een pakket veenlagen (kraggen) en vaarten, afgewisseld met bos. Ontstaan door turfwinning, rietteelt en extensieve veehouderij.

Elders verder in cultuur gebracht als veenweidegebied of polder.

Ontwikkeling

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

Ambitie

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

Sturing

Norm

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

Richting

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

Inspiratie

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

In relatie tot de voorgenomen ontwikkeling

Door middel van het voorliggend bouwplan is door middel van een erfinrichtingsplan (paragraaf 2.4) aangetoond dat de bouw van de woning op zorgvuldige wijze is ingepast in de bestaande karakteristiek van het aanwezige landschap en bebouwingsstructuur. Tevens valt op te merken dat ter plaatse reeds sprake is van een bestaande situatie met 2 bestaande woningen.

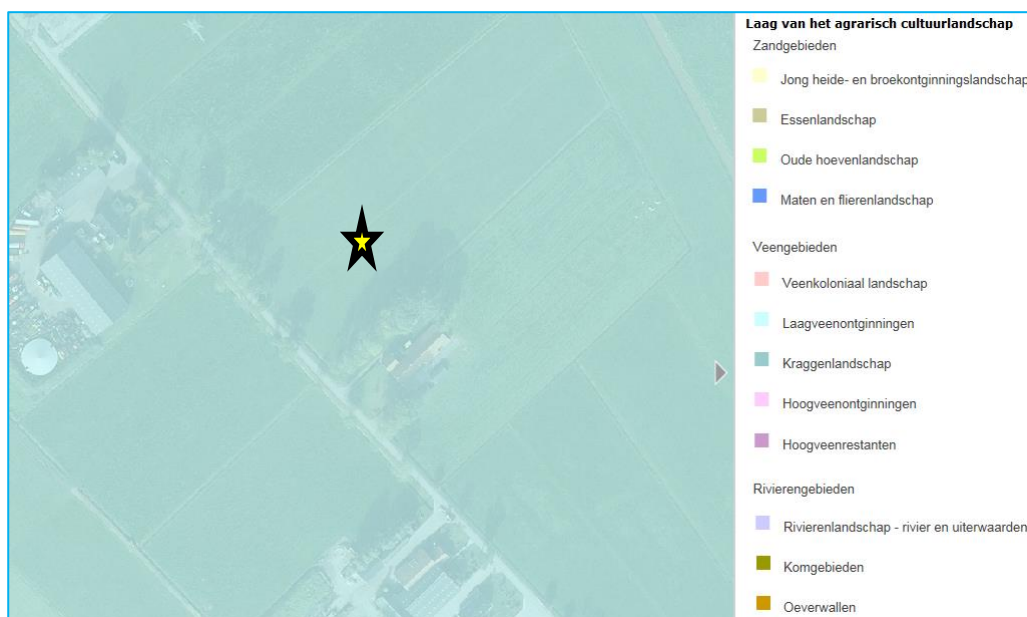
3.2.4.2

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

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

contrasten en de afwisseling van verschillende landschapstypen worden gewaardeerd. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit.

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



Figuur 3.2: Uitsnede van de kaartlaag 'Agrarische cultuurgrond' ter hoogte van het plangebied

Ruimtelijke kwaliteitsambities

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

- De ruimtelijke kwaliteitsambitie in de laag van het agrarisch cultuurlandschap is:

Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen; het palet van agrarische cultuurlandschappen versterken en contrasten tussen de landschappen behouden en ontwikkelen

Het is de inzet alle ontwikkelingen bij te laten dragen aan de instandhouding en versterking van bestaande en toevoeging van nieuwe kwaliteiten in de laag van het agrarisch cultuurlandschap. Ambitie is daarbij ook het versterken van de samenhang of het creëren van nieuwe samenhang tussen dorp, erf en landschap.

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

De ambitie is de cultuurhistorische kwaliteiten van het laagveenlandschap zoveel als mogelijk in stand te houden en beleefbaar te maken. De grote open ruimtes, het patroon van sloten met beplantingen, de vochtige bloemrijke weides met weidevogels geven dit landschap grote belevingswaarde. De grondgebonden landbouw is de drager van deze kwaliteiten, echter een nieuw perspectief op een gebiedsgerichte bedrijfsvoering - eventueel in combinatie met andere functies - is voor de toekomst van deze gebieden zeer wenselijk. Het karakteristieke bebouwingspatroon (voorkant aan de

openbare weg; achterkant aan het landschap) vormt vertrekpunt bij herstructurering, verdichting en uitbreiding van de agrarische bebouwing en de woon-/werkmilieus.

In relatie tot de voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling heeft verder geen gevolgen voor de kenmerken van deze laag, er is immers sprake van een situatie waarbij reeds 2 bestaanden woningen aanwezig zijn.

3.2.4.3

Stedelijke laag

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

Ter plaatse is geen sprake van een zogeheten 'stedelijke laag'.

3.2.4.4

Laag van de beleving

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

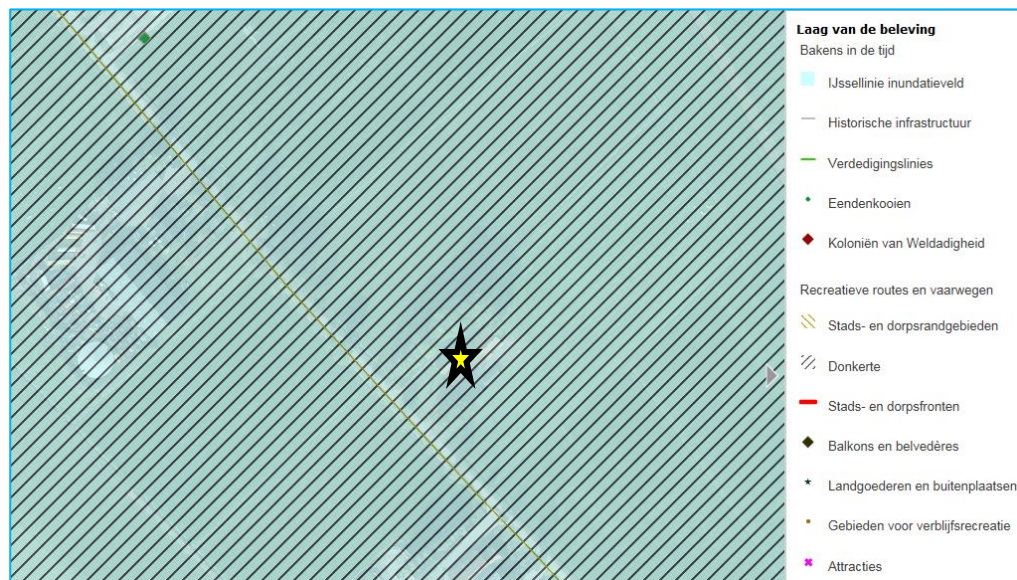
De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector. Dit alles verandert het aanzien, de gewenste gebruiksmogelijkheden en betekenis van het buitengebied.

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

Ruimtelijke kwaliteitsambities

De ruimtelijke kwaliteitsambities in de laag van de beleving zijn:

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



Figuur 3.4 Uitsnede van de kaartlaag 'Laag van de beleving' ter hoogte van het plangebied

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

In relatie tot de voorgenomen ontwikkeling

Als gevolg van het bouwplan wordt de beleving van donkerte niet nadelig beïnvloed. Het gaat om de bouw van 2 woningen ter vervanging van 2 bestaande woningen. Het plan zal geen onevenredige negatieve impact hebben voor het gebiedskenmerk 'donkerte'.

3.3

Regionaal beleid

3.3.1

Regionale woonvisie West-Overijssel

De elf gemeenten in West-Overijssel en de provincie gaan nauwer samenwerken op het terrein van wonen. In een gezamenlijke regionale woonvisie zijn uitgangspunten benoemd en afspraken gemaakt. Belangrijk vertrekpunt is dat het 'wonen' in de toekomst vooral plaatsvindt in de woningen die er nu al zijn in de steden, dorpen en buitengebieden. Immers, de groei is eindig.

De kern van de visie is: versterking en toekomstbestendig maken van het bestaande gebied in termen van vitaal en duurzaam. Door de crisis en de te verwachten demografische ontwikkelingen in de regio zijn de woonvragen sterk veranderd. Tot voor

enkele jaren was groei het uitgangspunt. De komende jaren staan in het teken van minder groei, vergrijzing en uiteindelijk een terugloop van bevolkingsaantallen. Groei vooral in de stedelijke en sterke kernen, krimp vooral in het landelijk gebied. De focus komt te liggen op aanpak van de bestaande bouw. De kern van de regionale woonvisie is dan ook het verbeteren van bestaande woningen en wijken.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 *Omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar'.*

De Omgevingsvisie heeft onder de huidige Wet ruimtelijke ordening (Wro) de status van een structuurvisie (artikel 2.1 Wro), maar is geheel opgesteld vanuit het gedachtegoed onder de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting op 1 januari 2021 wordt vastgesteld. De Omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar' beoogt een uitnodiging te zijn tot het indienen van initiatieven.

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

- Innovatieve plattelandseconomie
- Gezonde en dynamische samenleving
- Verantwoord vernieuwen

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

Een fantastisch woon- en leefklimaat

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

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

Demografische ontwikkelingen

De gemeente is zich bewust van de (demografische) ontwikkelingen die op haar afkomen. In de periode van 2016-2020 neemt het aantal huishoudens naar verwachting met 350 toe. In de periode van 2021-2025 zal het aantal huishoudens naar verwachting

met 320 toenemen. Dit komt doordat de gemeente over een jonge bevolking beschikt en er sprake is van huishoudensverdunding (meer 1 tot 2 persoonshuishoudens).

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

Hoeveel gaan we bouwen

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

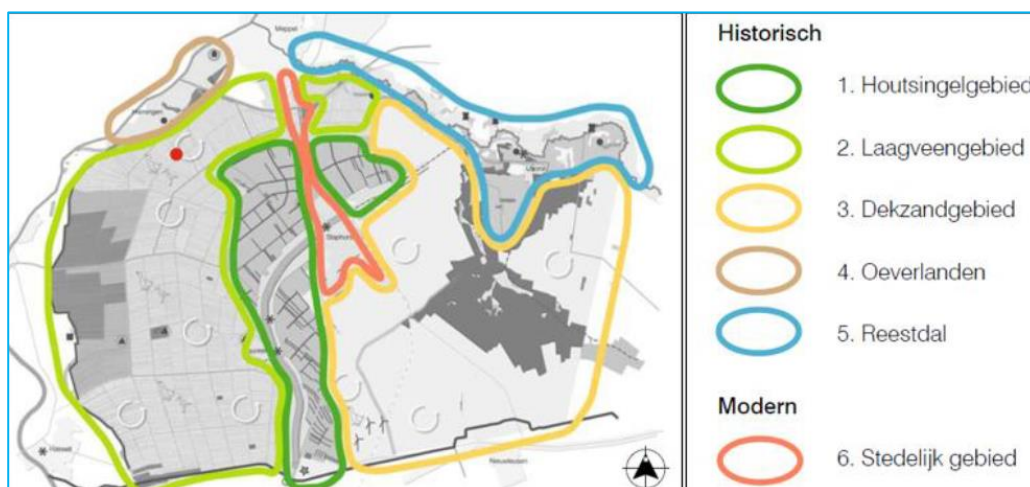
In dit bestemmingsplan is geen sprake van de vraag of hier nieuwe woningen toegevoegd kunnen en mogen worden. Ter plaatse zijn reeds 2 woningen aanwezig binnen de voormalige boerderij en rust er nog een agrarische bestemming op het perceel. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en hier wordt een nieuw hoofdgebouw gebouwd met daarin wederom 2 woningen en wordt de bestemming ook daadwerkelijk gewijzigd naar een bestemming Wonen. De herontwikkeling leidt ook tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. De nieuwe woonfunctie ter plaatse sluit vanuit ruimtelijk, landschappelijk en functioneel oogpunt goed aan op de omgeving. Het plan draagt bij aan de versterking van de leefbaarheid van het landelijk gebied. Daarnaast wordt door het treffen van landschapsmaatregelen het plangebied op een adequate wijze landschappelijk ingepast. Het verzoek is niet in strijd met de omgevingsvisie.

3.4.2

Landschapsplan Staphorst

De gemeenteraad heeft in 2011 het Landschapsplan Staphorst vastgesteld. Het buitengebied van Staphorst heeft bijzondere landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten. De dynamiek in het buitengebied in de vorm van verschillende processen en ontwikkelingen hebben hun weerslag op het landschap. Aanleiding tot het opstellen van een landschapsplan zijn onder andere: de behoefte aan een integratiekader voor de afstemming van diverse functies in het buitengebied, ontwikkelingen in het landelijk gebied, die van invloed zijn op en kansen bieden voor de ontwikkeling van het landschap.

Het plangebied ligt in het deelgebied 'laagveenontginningen' en heeft als landschapstype 'open slagenlandschap'. Bij de laagveenontginningen wordt gestreefd naar behoud en versterking van het open en weidse landschap.



De Klaas Kloosterweg, de Afschuttingweg, de Rechterensweg en de Buiten Middenweg vormen de hoofdstructuren van het gebied. De bouwstenen voor het versterken van deze hoofdstructuren zijn tweezijdige wegbeplanting (indien er voldoende ruimte is) en groene erven. De oost-west georiënteerde lijnen zoals de Stadsweg en Conradsweg vormen de secundaire structuur met eenzijdige, gefragmenteerde wegbeplanting. De eendenkooien en pest- en geriefhoutbosjes zijn belangrijke te behouden groenelementen die in het gebied thuis horen (cultuurhistorische waarde) en het open gebied een maat geven. Om de openheid actief te versterken wordt ook beplanting verwijderd, zoals spontaan opgekomen elzen langs slootkanten.

Voor het plan is een inrichtingsplan opgesteld die op zorgvuldige wijze een positieve bijdrage levert in het bouwen van 2 woningen met een landschappelijke inpassing passend bij het gebied. Het plan is in overeenstemming met de Landscapsvisie.

3.4.3

Ruimtelijke Atlas en Welstandsnota

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

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

Bij nieuwe ontwikkelingen vormen een goed ruimtelijk beleid en hierop afgestemde bestemmingsplannen de basis voor het welstandsbeleid, omdat hierin de bebouwingsvlakken, bouwenvoloppen en/of bouwvolumes worden vastgelegd. Voor het plangebied geldt een bijzonder welstandsregime. Dit regime blijft voornamelijk beperkt tot de meest karakteristieke delen van de bebouwde kommen.

Met de geldende criteria wordt rekening gehouden met de verdere uitwerking van het bouwplan.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

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

4.1 Archeologie

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

De verbeelding van het geldend bestemmingsplan geeft ter plaatse een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van hoge archeologische verwachtingswaarden. Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 50 cm beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van:

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

De beoogde nieuwbouw wordt gebouwd binnen de bestaande contouren van bebouwing, daarbij is het aannemelijk dat de gronden reeds verstoord zijn, zodat nader onderzoek naar archeologie niet nodig is. Wel blijft de archeologische dubbelbestemming intact.

4.2 Bodem

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

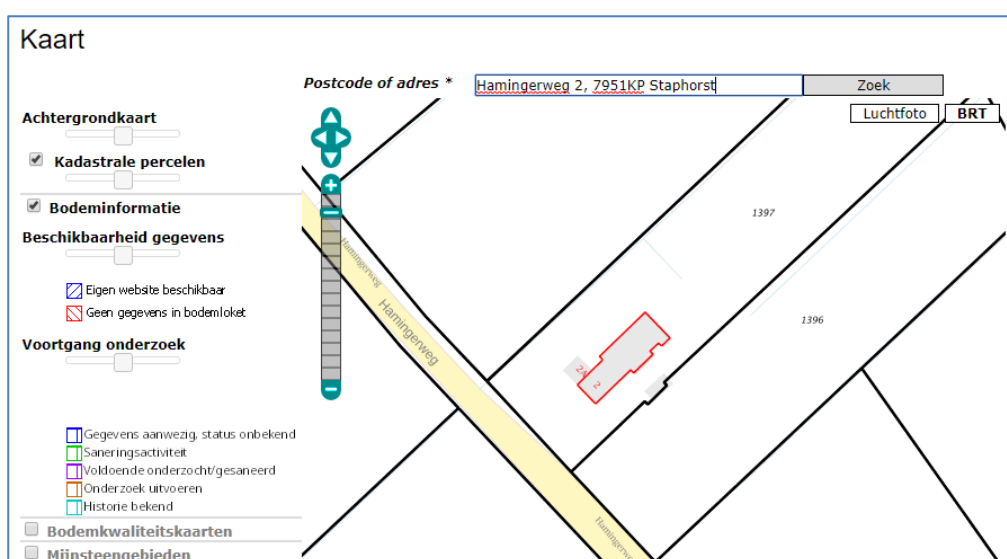
De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

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

- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Aangezien bij de bouw van een (dubbele) woning sprake is van een verblijfsruimte waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven is een verkennend bodemonderzoek verplicht.

Dit verkennend bodemonderzoek wordt aangeleverd (verplichte indieningsvereiste) bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'. Dit kan omdat op voorhand de gronden niet als verdacht zijn aan te merken (zie verbeelding 4.2). Daarnaast is het vanuit de gemeentelijke bouwverordening verboden (een woning) te bouwen op verontreinigde gronden (toetskader omgevingsvergunning).



Figuur 4.2: Een weergave van www.bodemloket.nl waaruit blijkt dat voor het plangebied geen gegevens bekend zijn en niet als 'verdacht' is aangemerkt.

Door onderzoeksbureau Envisio Ingenieursbureau uit Drachten is vervolgens een verkennend (asbest)bodemonderzoek uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgt een uiteenzetting van de resultaten van het onderzoek.

Aanleiding

Aanleiding voor het uitvoeren van het bodemonderzoek is de voorgenomen sloop van het bestaande pand en de nieuwbouw van twee woningen op de locatie. Het doel van het verkennend (asbest)bodemonderzoek is, het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van zowel de grond als het grondwater op de locatie en tevens het bepalen of er asbesthoudende materialen in de grond aanwezig zijn.

Vooronderzoek

Uit het vooronderzoek is gebleken, dat de locatie vanaf begin jaren '50 van de vorige eeuw bebouwd is geweest en daarvoor altijd voor agrarische doeleinden in gebruik was. Op en nabij de locatie hebben verder geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Op de onderzoekslocatie zijn geen boven- en/of ondergrondse tanks

aanwezig (geweest) en er zijn geen slootdempingen bekend. Daar niet bekend is of er asbest aanwezig is in de bovengrond, is er in samenspraak met de opdrachtgever voor gekozen om wel asbest in grond te laten analyseren. De locatie ligt in een gebied dat volgens het provinciale bodeminformatiesysteem voldoet aan de functie landbouw/natuur.

Zintuiglijke waarnemingen

Tijdens het verkennend (asbest)bodemonderzoek zijn geen waarnemingen gedaan welke duiden op eventuele bodemverontreiniging. Daarnaast zijn zowel in de grond als op het maaiveld visueel geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Resultaten grond

Uit de resultaten blijkt, dat in zowel de bovengrond als de ondergrond geen verhogingen aan onderzochte parameters zijn waargenomen ten opzichte van de achtergrondwaarde. Zowel de bovenals ondergrond voldoet indicatief aan de bodemkwaliteitsklasse Altijd toepasbaar (Achtergrondwaarde).

Resultaten grondwater

Uit de analyseresultaten blijkt dat het grondwater ter plaatse van peilbuis 01 licht verhoogd is aan barium ten opzichte van de streefwaarde. Naar alle waarschijnlijkheid komt barium van nature licht verhoogd voor in deze regio.

Resultaten asbest in grond

Uit de verkregen analyseresultaten is gebleken dat er geen asbesthoudend materiaal in de bovengrond aanwezig is.

CONCLUSIE

Op basis van de bevindingen van het uitgevoerde verkennend (asbest)bodemonderzoek kan de hypothese 'onverdacht' aangenomen worden, daar zowel in de boven- als ondergrond geen verhoogde gehalten aan onderzochte parameters zijn vastgesteld en de lichte verhoging aan barium naar alle waarschijnlijkheid van nature aanwezig is.

Concluderend kan worden gesteld dat er uit milieuhygiënisch oogpunt er geen beperkingen bestaan voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.

Indien grond van de locatie wordt afgevoerd voor toepassing elders, volstaan de resultaten van het onderliggende bodemonderzoek mogelijk niet. Om definitief vast te stellen of de grond/granulaat buiten de locatie kan worden hergebruikt, kan het bevoegd gezag (gemeente waar de grond zal worden toegepast) verzoeken om een inkeuring conform het Besluit bodemkwaliteit.

De Omgevingsdienst IJsselland heeft het bodemonderzoek beoordeeld en de volgende conclusie is getrokken.

Het onderzoek is inhoudelijk akkoord. Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek bestaat er geen belemmering voor het toekomstige gebruik van en/of nieuwbouw op de locatie.

4.3

Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

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

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

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

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

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

Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van cultuurhistorische waarden in de vorm van de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht'. In de nabijheid van het plangebied zijn geen karakteristieke gebouwen aanwezig. Het bouwen van een dubbele woning is niet in strijd met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

4.4

Ecologie

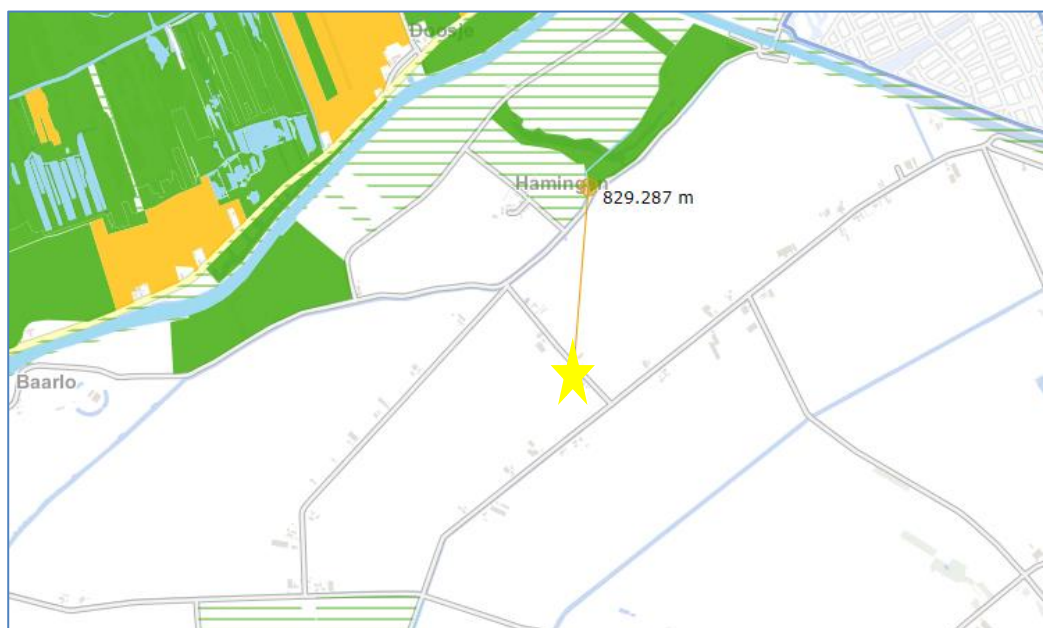
De bescherming van plant- en diersoorten is in Nederland geregeld in Wet Natuurbescherming (verder te noemen WNB). Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en beschermt ruim 900 soorten in Nederland voorkomende planten- en diersoorten. Deze wet vervangt de huidige Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en Boswet.

Gebiedsbescherming



Figuur 4.3: Uitsnede van de kaartenmachine www.synbiosys.alterra.nl ter hoogte van het plangebied

Het plangebied zelf bevindt zich niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur. Er bevinden zich ten noordwesten van het plangebied op circa 1,5 kilometer onderdelen van een Natura 2000-gebied (De Wieden). Op circa 2,1 kilometer is ten zuidwesten van het plangebied het Natura 2000-gebied Oude Maten & Veerslootslanden gelegen.



Figuur 4.4: Uitsnede van de Atlas van Overijssel ter hoogte van het plangebied

Ten noorden, zuiden en westen van het plangebied zijn onderdelen van een Natuurnetwerk Netwerk gelegen. De dichtstbijzijnde een gebied rond Hamingen is op ruim 800 meter ten noorden van het plangebied gelegen.

Gezien de afstanden tot de natuurgebieden is er geen sprake van een ecologische aantasting van die gebieden (gebiedsbescherming).

Soortbescherming

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

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

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

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

Voor de beoogde ontwikkeling is door Alcedo Natuurprojecten uit Zwolle een ecologische quickscan uitgevoerd. De bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Op basis van deze quickscan kan het volgende worden geconcludeerd:

- Op de onderzochte locatie is het voorkomen van middels de Wnb beschermde plant- of diersoorten niet aangetoond;

- Er zijn geen aanwijzingen gevonden die er op wijzen dat de te verbouwen woning huisvesting biedt of kan bieden aan vleermuizen;
- Er zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen;
- Ten aanzien van de voorgenomen plannen is het niet noodzakelijk vervolgonderzoek uit te voeren volgens het vleermuisprotocol of kennisdocumenten.

Op basis van de resultaten van deze quickscan, wordt het volgende geadviseerd:

- Richt de nieuw te bouwen woning en de daar omheen aan te leggen groene ruimte in op een natuurinclusieve wijze. Dat wil zeggen: integreer in de bouw huismussenkasten en vleermuiskasten;
- Meer informatie hierover is te vinden op www.vivarapro.com en www.cruydhoeck.nl;
- Hulp bij het plaatsen van kasten voor uilen is in te winnen bij lokale natuurbeschermingsorganisaties zoals: <https://www.knnv.nl/zwolle> en/of <http://www.avifaunazwolle.nl/>.

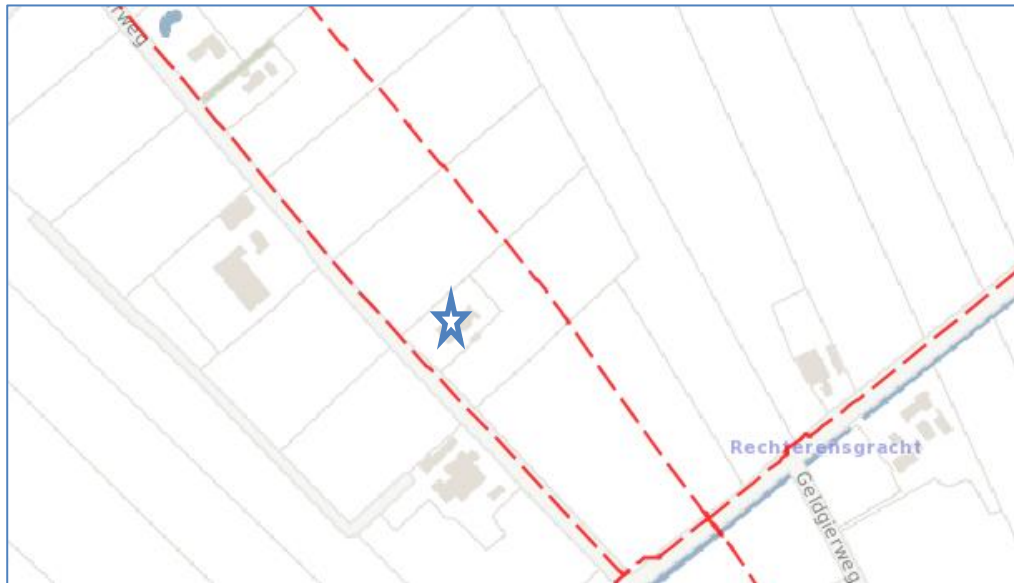
Initiatiefnemers zullen hier rekening mee houden en zorgdragen voor de realisatie van enkele huismussenkasten en vleermuiskasten.

4.5

Fysieke veiligheid

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

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



Figuur 4.5: Uitsnede van www.risicokaart.nl ter hoogte van het plangebied

4.5.1.1 Bevi-inrichtingen binnen en buiten het plangebied

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

4.5.1.2 Buisleidingen

Ter hoogte van het plangebied liggen twee gastransportleidingen. Eentje ligt voor de kavelgrens langs, door de weg en het openbaar gebied. In oostelijke richting op circa 60 meter ligt de andere leiding.

Op basis van omvang (inch) en werkdruk (bar) van beide leidingen hebben de leidingen een inventarisatieafstand van 95 respectievelijk 150 meter en kan geconcludeerd worden dat het plangebied zich bevindt binnen het invloedsgebied.

In de bestaande situatie zijn reeds 2 woningen aanwezig. In de nieuwe situatie zijn eveneens 2 woningen aanwezig op dezelfde plek als de bestaande situatie. Vanuit het aspect fysieke en externe veiligheid blijft de situatie hetzelfde, er is geen sprake van een toename van het groepsrisico binnen het invloedsgebied.

4.5.1.3 *Route gevaarlijke stoffen*

Op een afstand van circa 1400 meter in oostelijke richting bevindt zich de A28. Dit betreft een Rijksweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

De zogeheten risico-contour PR10-6 bevindt zich op de weg zelf. De weg heeft een zogeheten inventarisatieafstand van 105 meter. Het plangebied met een nieuw (beperkt) kwetsbaar object (nieuwe woning) ligt op een zodanig ruime afstand van de A28 dat nader onderzoek naar externe veiligheid niet nodig is.

4.5.1.4 *Hoogspanningsleidingen*

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

4.5.2 **Conclusie**

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid aanwezig.

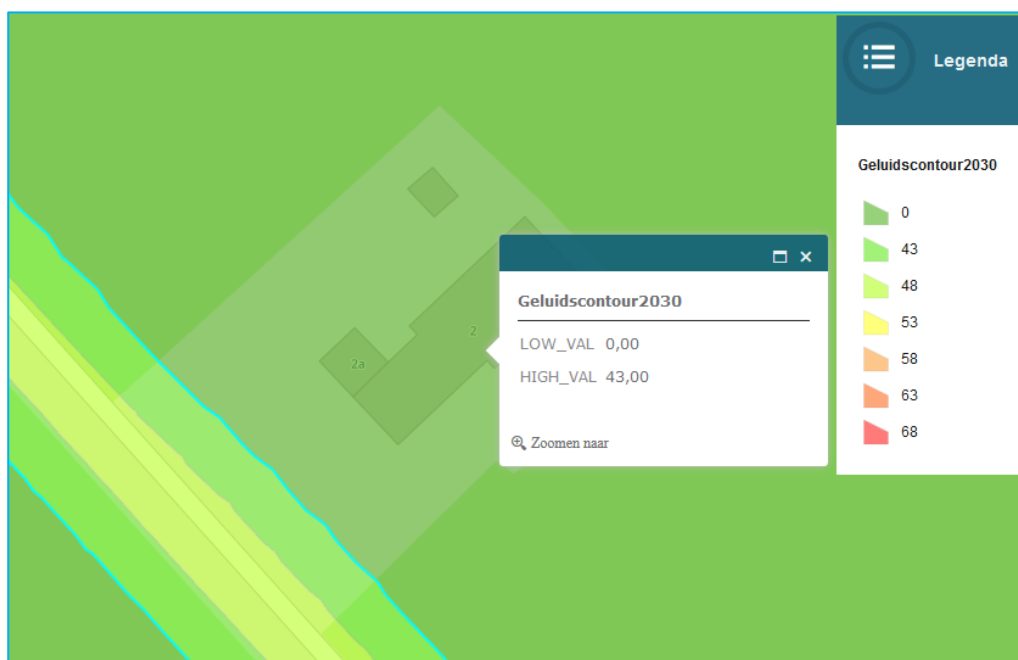
4.6 **Geluid**

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

Wegverkeerslawaai

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

Ter plaatse is reeds sprake van 2 bestaande woningen en daarmee ook 2 bestaande geluidsgevoelige objecten. De te bouwen woningen wordt op min of meer dezelfde plek gebouwd als de bestaande woningen. Er is vanuit de Wet geluidhinder bezien sprake van een bestaande situatie, zodat geen akoestisch onderzoek nodig is. Ook onderstaande weergave van de geluidsniveaukaart van de gemeente Staphorst laat zien dat de beoogde woning in de zone komt met een geluidswaarde van tussen de 43 en 48 dB(a) en daarmee voldoet aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde.



Conclusie

Het aspect geluid(hinder) vormt geen belemmering voor het project.

4.7

Luchtkwaliteit

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

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

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project (bouw 2 woningen ter vervanging van 2 te slopen woningen dus toename is 0 woningen) blijft ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8

Milieu(hinder)

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is. Daartoe is beoordeeld hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot hetgeen is verwoord in de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering' en is daaraan getoetst en gemotiveerd.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging

Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren indien aan de orde.

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

Gezien de aard van de omgeving met verschillende bestemmingen (maatschappelijk, bedrijf, horeca, wonen en agrarische) kan gesteld worden dat hier sprake is van een 'gemengd gebied', zodat gebruik kan worden gemaakt van de richtafstanden zoals genoemd in de VNG-Reeks.

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

Figuur 4.7: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering

Rondom het plangebied zijn enkele agrarische bedrijven gelegen (het bedrijf ten zuiden heeft tevens een aanduiding 'grondverzetbedrijf') en een bedrijfsbestemming. De afstand tot deze bestemmingen bedraagt circa 100 meter, deze afstand is voldoende

groot, de richtafstand voor deze bestemmingen ligt namelijk op maximaal 50 meter voor het criterium geluid. Er is geen milieuhinder te verwachten.



Figuur 4.8: Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan met het plangebied en de omliggende bestemmingen.

Er is geen milieuhinder te verwachten en er is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de bewoners van de nieuwe woningen.

4.9 Verkeer en vervoer (parkeren)

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

Er is echter reeds sprake van 2 woningen, zodat het aspect verkeer en vervoer geen belemmering vormt, parkeren zal plaatsvinden op eigen terrein.

4.10 Watertoets

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De watertoets is wettelijk verankerd met het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets).

De wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg met de waterschappen. De verplichting geldt formeel niet voor de structuurvisie. De ruimtelijke structuurvisie is een belangrijk instrument, omdat hierin de strategische ruimtelijke keuzen (locatiekeuzen) voor water en ruimtelijke ontwikkelingen worden gemaakt. Het instrument is vorm- en procedurevrij. Gezien het belang van het instrument is het wel noodzakelijk de waterbeheerder hier goed bij te betrekken.

Op 12 juli 2018 is via het instrument www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd. Op basis van de uitgevoerde toets is sprake van de ligging binnen het beheersgebied van het waterschap Drent Overijsselse Delta (DOD). Er is sprake van de 'standaard waterparagraaf – korte procedure'.

Dit betekent dat het waterschap akkoord kan gaan met het plan mits wordt voldaan aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf, zoals hieronder is beschreven. Waar nodig zal de tekst gespecificeerd moeten worden op de concrete situatie ter plaatse. Het volledige watertoetsdocument is als bijlage bij dit plan gevoegd. Onderstaand volgt de voor het plan relevante uitwerking.

Invloed op de waterhuishouding

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

Aanleghoogte bebouwing

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Met dit advies wordt rekening gehouden.

Voorkeursbeleid hemelwater

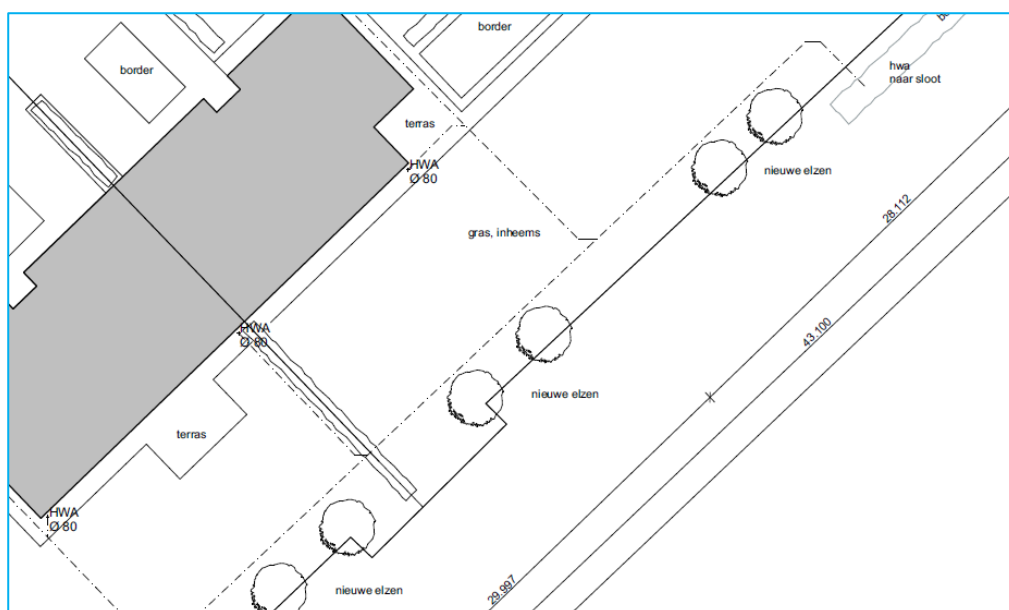
Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem.

Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid.

Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende

percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

In de beoogde situatie wordt het vuile afvalwater aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Het schone hemelwater wordt afgevoerd naar de sloot. Deze werd ook reeds gebruikt voor de afvoer van hemelwater van de 2 schuren. Deze sloot kan de opvang aan. Tevens daarbij de opmerking dat in de nieuwe situatie er een afname is van 140 m² aan verharding. Op onderstaande weergave is te zien waar de afvoer van hemelwater heen gaat.



Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin.

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

4.11

M.e.r.-beoordeling

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

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet

plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

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

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

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

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

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

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. Het algemene uitgangspunt bij een dergelijke beoordeling is dat er geen MER hoeft worden opgesteld, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden. Deze bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

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

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

Archeologie	Er is geen sprake van een dubbelbestemming archeologie en volgens de gemeentelijke beleidskaart ter plaatse een lage verwachtingswaarde. Het bouwplan blijft niet onder bijhorende grenswaarden waardoor een archeologisch onderzoek niet nodig is.
Bodem	Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt een verkennend bodemonderzoek aangeleverd en met de daarin opgenomen conclusies en eventuele aanbevelingen rekening gehouden.
Externe veiligheid	Er is geen beperking vanuit het aspect externe veiligheid.
Ecologie	Er is geen negatieve invloed te verwachten op ecologische waarden.
Geluid	Het project leidt niet tot nadelige geluidhinder op de omgeving. Ook is er geen belemmering vanuit de Wet geluidhinder in relatie tot de woning.

Milieuhinder	Het project leidt niet tot significante milieuhinder op de omgeving.
Luchtkwaliteit	Het project is aan te merken als Nibm, hetgeen betekent dat er geen nadelige invloed is op de luchtkwaliteit.
Water	Er zal rekening worden gehouden met de uitgangspunten van de uitgevoerde watertoets.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 – Omgevingsfactoren – is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief.

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

5**Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid**

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

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

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

6 Hoofdstuk 6 Overleg en inspraak

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

Burgerparticipatie

Op 27 juni 2018 hebben de initiatiefnemers een voorlichtingsbijeenkomst gehouden om hun plannen toe te lichten aan de omgeving. Van deze gelegenheid hebben 6 omwonenden gebruik gemaakt. De omgeving is op de hoogte van de plannen.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf woensdag 27 februari 2019 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7 Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving

7.1 Algemeen

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

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

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

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

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

7.2 Toelichting op de verbeelding

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond:

de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting. Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

7.3 Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven. Verder wordt nog vermeld dat de regels van het geldende bestemmingsplan De Streek als basis zijn gebruikt voor het opstellen van de regels in dit bestemmingsplan.

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

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

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

Artikel 2 : Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Wonen - 1

Binnen deze bestemming zijn de regels opgenomen binnen welke voorwaarden (hoogten, maatvoeringen e.d.) de woningen mogen worden gebouwd.

Artikel 4 en 5 : Waarde – Archeologie 3 en 4

Om de archeologische waarden in het plangebied te beschermen is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 en 4 op de verbeelding opgenomen. Voor gronden geldt dat archeologisch onderzoek nodig is om vast te stellen of er waarden aanwezig zijn en of deze behoudenswaardig zijn. Om de archeologische waarden te beschermen is in de regels een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

Daardoor wordt de uitvoering van bepaalde activiteiten aan bepaalde voorwaarden gebonden. Het stelsel biedt het college de mogelijkheid om de toelaatbaarheid van bepaalde activiteiten en gebruiksvormen per geval na te gaan en eventueel aan de uitvoering bepaalde eisen te stellen. Het moet daarbij gaan om activiteiten die op basis van de doeleindenomschrijving van het betreffende artikel mogelijk zijn, maar waarvoor een nadere afweging omtrent de toelaatbaarheid is gewenst.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 : Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 7 : Algemene bouwregels

In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Hierin is de verplichting opgenomen voor het opstellen van een erfinrichtingsplan voor elke uitbreiding van 500 m² of meer aan versterking en wordt een minimale afstand tussen woningen en agrarische bouwvlakken aangegeven.

Artikel 8 : Algemene gebruiksregels

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

Artikel 9 : Algemene aanduidingsregels

Deze heeft betrekking op de laagvliegroute in het plangebied. Deze heeft de gebiedsaanduiding vrijwaringszone - laagvliegroute. Binnen de vrijwaringszone mogen geen gebouwen of bouwwerken worden gebouwd hoger dan 40 meter.

Artikel 10 : Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 11 Overige regels

In deze regel is de koppeling gelegd tussen de flora- en faunawet en de overige regels van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 : Overgangsrecht

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

is. Bestaande rechten worden beschermd met overgangsrecht. Er is overgangsrecht voor bouwwerken en overgangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

Artikel 13 : Slotregel

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

Projectgegevens

Project : Hamingerweg 2/2a Staphorst
Projectnummer : RB 20.120
IMRO : NL.IMRO.0180.5102019002-VS01
Versie : 01
Datum : Mei 2019

Opdrachtgever

Vestus Bouwadvies

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
www.roobeek-advies.nl