

Bestemmingsplan

Buitengebied, partiële herziening Westerstouwe 35b Staphorst

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

April 2024

Vastgesteld

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

Bestemmingsplan

“Buitengebied, partiële herziening Westerstouwe 35b Staphorst”

Plannaam: Buitengebied, partiële herziening Westerstouwe 35b Staphorst
IMRO-code: NL.IMRO.0180.5102023006-VS01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: April 2024



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML NIEUWEGEIN

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING.....	6
1.1	AANLEIDING.....	6
1.2	PLANGEBIED	6
1.3	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	7
HOOFDSTUK 2	PLANBESCHRIJVING	9
2.1	BESTAANDE SITUATIE.....	9
2.2	NIEUWE SITUATIE	11
2.3	RANDVOORWAARDEN AAN HET INITIATIEF	13
2.4	VERBETERING FYSIEKE LEEFOMGEVING	14
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADERS	15
3.1	RIJKSBELEID	15
3.2	PROVINCIAAL BELEID	17
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	26
HOOFDSTUK 4	TOETS INITIATIEF AAN OMGEVINGSASPECTEN	31
4.1	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	31
4.2	DUURZAAMHEID EN KLIMAAT	32
4.3	BODEMKWALITEIT	33
4.4	GELUID.....	34
4.5	LUCHTKWALITEIT	34
4.6	GEUR.....	35
4.7	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	37
4.8	EXTERNE VEILIGHEID	39
4.9	WATER.....	41
4.10	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE.....	45
4.11	FLORA EN FAUNA.....	46
4.12	VERKEER, PARKEREN EN IN- EN UITRITTEN	48
4.13	OVERIGE ASPECTEN.....	49
HOOFDSTUK 5	UITVOERBAARHEID.....	50
5.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	50
5.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	50
5.3	BURGERPARTICIPATIE	50
5.4	VOOROVERLEG	50
5.5	OVERIGE RELEVANTE ASPECTEN.....	51
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE TOELICHTING	52
6.1	ALGEMEEN	52
6.2	OPBOUW REGELS	52
6.3	BOUWREGELS.....	53
6.5	VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN	54
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	55	
BIJLAGE 1	LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN	55
BIJLAGE 2	AERIUS-BEREKENING.....	56
BIJLAGE 3	BODEMONDERZOEK.....	57
BIJLAGE 4	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAL	58

BIJLAGE 5	WATERTOETSRESULTAAT	59
BIJLAGE 6	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	60

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Westerstouwe 35b, in het buitengebied, te Staphorst bevinden zich de gronden van een rijwielhandel en bijbehorende bedrijfswoning (hierna: plangebied). De initiatiefnemer is voornemens ter plaatse een nieuwe woning te realiseren, de ligging van de bestemming 'detailhandel' deels te wijzigen en het plangebied landschappelijk in te passen middels een Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO).

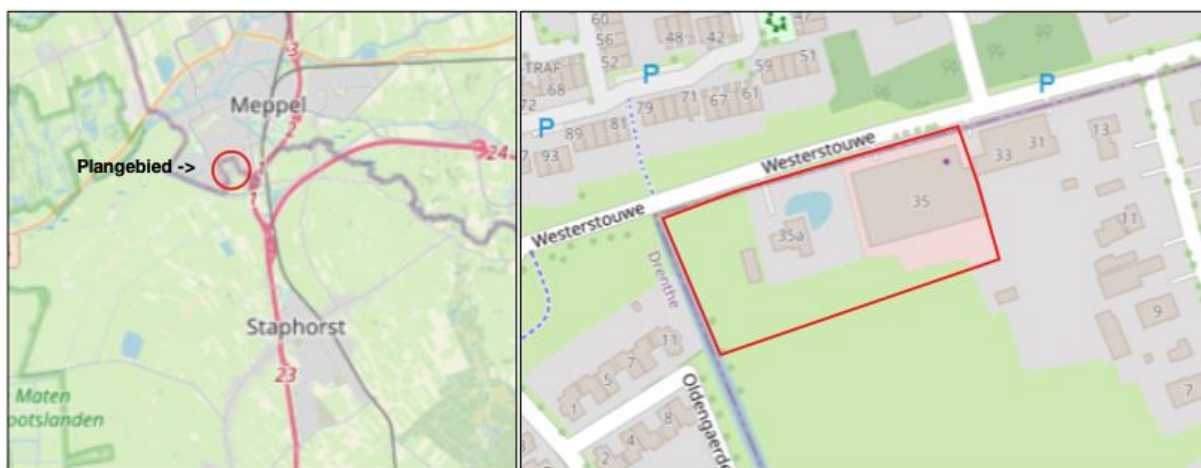
Op het voornemen heeft de omgevingskamer van de gemeente Staphorst (d.d. 6 december 2022) een positief advies afgegeven, waarna het college een positief besluit heeft genomen tot principemedewerking onder voorwaarden dat de bouwmogelijkheden van de rijwielhandel (detailhandel) wegbestemd dienen te worden.

Het voornemen is echter niet in overeenstemming met de geldende gebruiks- en bouwmogelijkheden van de bestemmingsplannen "Bestemmingsplan Buitengebied Staphorst" en "Veegplan Buitengebied" van de gemeente Staphorst, omdat de beoogde wijziging van de bestemming 'detailhandel' deels is geprojecteerd op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschap' en de beoogde woning is geprojecteerd op gronden met de bestemming 'Detailhandel'. Op deze gronden ontbreken de noodzakelijke bouw- en gebruiksmogelijkheden om de nieuw gewenste woning te kunnen realiseren. Tenslotte dient de landschappelijke inpassing middels de KGO te worden geborgd. Zodoende worden ook gronden omgezet naar de bestemming 'Groen'.

Een herziening van het geldende planologische regime is dan noodzakelijk om de realisatie van voorliggende ontwikkelingen mogelijk te maken. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Aangetoond wordt dat de herziening van het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de gronden aan de Westerstouwe 35b te Staphorst, gelegen in het buitengebied. Het plangebied ligt tegen de kern van Meppel. Kadastraal staat het plangebied bekend als gemeente Staphorst, sectie Z, met nummers 1462, 1463 en 1530. In afbeelding 1.1 is respectievelijk de ligging van het plangebied in Staphorst en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven. De rode cirkel en de rode omlijning geven het plangebied indicatief weer.



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied in buitengebied van Staphorst en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: PDOK, bewerkt)

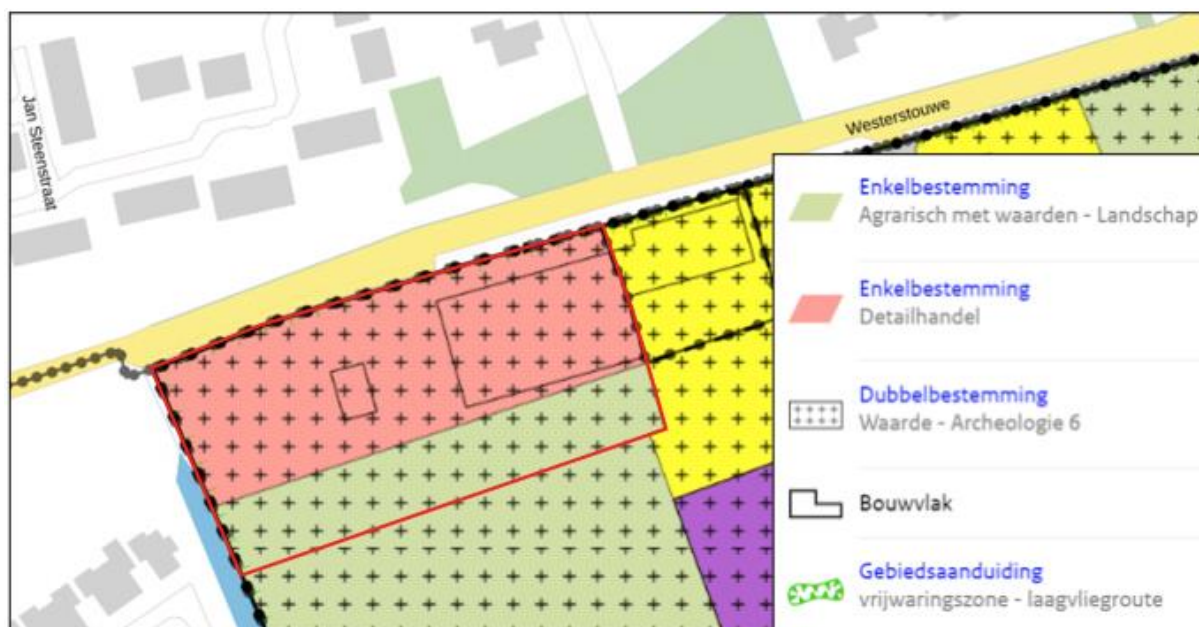
1.3 Geldend bestemmingsplan

1.3.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Bestemmingsplan Buitengebied Staphorst” en het daaropvolgende veegplan “Veegplan Buitengebied”. Deze bestemmingsplannen zijn op 25 juni 2013 en 23 juni 2020 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 voor de duiding van de vigerende bestemmingen en of aanduidingen het bestemmingsplan “Bestemmingsplan Buitengebied Staphorst” van belang. Voor de duiding en het opnemen van de meest actuele regels is met name het veegplan “Veegplan Staphorst” relevant. Ten aanzien van het bestemmingsplan “Kleinschalige windturbines” zijn uitsluitend de bepalingen in de regels omtrent het plaatsen van kleinschalige windturbines relevant.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan “Bestemmingsplan Buitengebied Staphorst” opgenomen. Het plangebied is indicatief weergegeven met de rode omlijnning.



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

1.3.2 Beschrijving bestemmingen

Het plangebied is op basis van het geldende bestemmingsplan “Bestemmingsplan Buitengebied Staphorst” voorzien van de enkelbestemmingen ‘Agrarisch met waarden – Landschap’ en ‘Detailhandel’. Verder geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 6’. Binnen de bestemming ‘Detailhandel’ zijn 2 bouwvlakken gelegen. Tenslotte is het plangebied deels voorzien van de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – laagvliegroute’. Hierna wordt op de geldende bestemmingen ingegaan.

Agrarisch met waarden - Landschap

De voor ‘Agrarisch met waarden – Landschap’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de landschappelijk en natuurlijke waarden, met dien verstande dat hieronder het behoud en/of het herstel van de volgende essentiële ruimtelijke kenmerken wordt begrepen. Alsmede zijn de gronden bedoeld voor agrarische cultuurgronden.

Detailhandel

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor een rijwielhandel en het wonen ten behoeve van het bedrijf, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf met de daarbij behorende bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groenvoorzieningen en water, verkeers- en verblijfsvoorzieningen. Ter plaatse zijn twee bouwvlakken gelegen, waarbij er geen nadere regels opgenomen zijn.

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen geldt dat deze binnen het bestemmingsvlak gerealiseerd mogen worden. De oppervlakte van bedrijfsgebouwen per bedrijf bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte, met dien verstande dat middels een omgevingsvergunning de bestaande oppervlakte van bedrijfsgebouwen binnen het bestemmingsvlak uitgebreid mag worden met maximaal 25% van de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen.

Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - laagvliegroute

In afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingsregels mogen ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - laagvliegroute' geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, hoger dan 40 m in verband met de laagvliegroute worden gebouwd.

Waarde – Archeologie 6

De voor 'Waarde – Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de (verwachte) archeologische waarden, waarbij geldt dat deze bestemming ten opzichte van andere daar voorkomende bestemmingen van primaire betekenis is. Hierna is het verschil tussen beide bestemmingen kort uiteengezet.

Waarde - Archeologie 6

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 40 cm beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 1,5 ha wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 1,5 ha ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

1.3.3 Beschrijving strijdigheden met vigerend bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling is strijd met het vigerende bestemmingsplan, aangezien de benodigde bouw- en gebruiksmogelijkheden ontbreken voor de realisatie en het toekomstige gebruik. Tevens is besloten de uitbreidingsmogelijkheden voor de bedrijfsbebouwing binnen de bestemming 'Detailhandel' weg te bestemmen. Zodoende is het niet meer mogelijk voor het bedrijf middels een omgevingsvergunning de oppervlakte van bebouwing te vergroten. Tenslotte dient de landschappelijke inpassing te worden geborgd. Zodoende zal de bestaande bestemming 'Agrarisch met waarde - Landschap' omgezet worden naar de bestemming 'Groen'.

Een herziening van het geldende planologische regime is dan noodzakelijk om de realisatie van voorliggende ontwikkelingen mogelijk te maken. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hiervoor in de gewenste toekomstbestendige juridisch planologische kaders.

HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Situatie plangebied

Het plangebied heeft zoals in hoofdstuk 1 reeds is omschreven betrekking op de gronden aan de Westerstouwe 35b te Staphorst. De noordzijde van het plangebied ligt tegen de kern Meppel, en specifiek de woonwijk Koedijkslanden. De omgeving kenmerkt zich dan ook door woningen. De oost- zuid- en westzijde van het plangebied ligt in het buitengebied van Staphorst. De omgeving kenmerkt zich dan ook door agrarische gronden en verspreid liggende (agrarische) bedrijfspercelen. Binnen het plangebied bevindt zich de rijwielhandel en naastgelegen bedrijfswoning.

Ruimtelijk gezien is het plangebied in drie deelgebieden te onderscheiden. In het oostelijke gedeelte staat het pand van de rijwielhandel. De grond is hier grotendeels bebouwd en in gebruik als winkel. Aan de achterzijde van het pand ligt een kleine (buiten)opslag van het bedrijf. Het middelste deelgebied is in gebruik als woonerf. Ter plaatse staat de bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen. Het 'woonerf' is rondom landschappelijk ingepast middels tuinen. Het deelgebied ten westen heeft de beschikking over een erftoegangsweg om zodoende aan de achterzijde van de bedrijfswoning en de rijwielhandel te komen. De inrit is middels een elektronisch hek afgesloten. De rest van het deelgebied bestaat uit grasland.

De functionele structuur van de directe omgeving bestaat door de unieke ligging (buitengebied Staphorst en kern Meppel) uit verspreid liggende (agrarische)bedrijfspercelen, agrarische cultuurgronden en woongebieden. Ten noorden van het plangebied ligt de weg Westerstouwe. Hieraan hebben de drie deelgebieden elk hun eigen in- en uitrit.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen van de huidige situatie van het plangebied. Het plangebied wordt hierop indicatief aangeduid met de rode omlijning. In afbeelding 2.2-2.4 zijn straatbeelden van de huidige situatie in het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie (Bron: topotijdreis.nl)



Afbeelding 2.2 Straatbeeld huidige situatie plangebied vanaf de Westerstouwe ter hoogte van de rijwielhandel (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.3 Straatbeeld huidige situatie plangebied vanaf de Westerstouwe ter hoogte van de bedrijfswoning (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.4 Straatbeeld huidige situatie plangebied vanaf de Westerstouwe ter hoogte van de beoogde woning (Bron: Google Streetview)

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Toekomstige situatie

Het voornemen bestaat op het erf een nieuwe woning te realiseren. De woning krijgt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 10 meter en wordt gerealiseerd op het grasland ten westen van het plangebied (zie afbeelding 2.6).

Tussen de rijwielhandel en bedrijfswoning wordt een nieuwe in- en uitrit gerealiseerd naar het achtererf. Zodoende zal de bestaande in- en uitrit, ten westen van het plangebied, enkel door de nieuwe woning gebruikt worden.

Daarnaast is er een aanpassing van de detailhandelsbestemming. De bestaande buitenopslag achter de rijwielhandel is deels gelegen binnen de agrarische bestemming. De agrarische grond zal zodoende gewijzigd worden naar de bestemming detailhandel. Ter compensatie van deze uitbreiding/wijziging zal aan westzijde en aan de zuidzijde, van het plangebied, een groenbestemming (met houtsingel) toegevoegd worden.

Per saldo is er een kleine afname van de gronden die bestemd zijn voor detailhandel (ongeveer 100 m²). Dit komt omdat aan de westzijde een deel van de 'Detailhandel' verdwijnt ten faveure van de woonbestemming. In afbeelding 2.5 is een uitsnede te zien van de nieuwe situatie. In afbeelding 2.6 is een uitsnede van de landschappelijke inpassing ter plaatse te zien. Het volledige landschappelijke inpassingsplan is opgenomen als Bijlage 1 bij deze toelichting.

2.2.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

In de omgevingsvisie van de provincie Overijssel is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (hierna: KGO) geïntroduceerd als nieuw kwaliteitsinstrument. Nieuwe ruimtelijke plannen, in de groene omgeving, zijn mogelijk indien er een gepaste tegenprestatie/compensatie tegenover staat. Zodoende zal een initiatief leiden tot een kwaliteitsverbetering van de ruimtelijke omgeving. Hierover meer in paragraaf 3.2.3.1. onder artikel 2.6.1.

De basisinspanning van de KGO vindt plaats door de uitbreidingsmogelijkheden ter plaatse weg te bestemmen. Met het huidige bestemmingsplan kan namelijk middels een binnenplanse afwijking de bedrijfsbebouwing worden uitgebreid met 25%. Met onderhavig plan wordt deze uitbreidingsmogelijkheid geschrapt en is het niet meer mogelijk om middels een afwijking binnen het bestemmingsplan het oppervlak aan bedrijfsbebouwing te vergroten. Omdat dit gaat om de reductie van een fictief oppervlak aan bebouwing en het niet volledig kan gelden als compensatie voor de te bouwen woning, is een extra aanvullende inpassing nodig (KGO).

Bovenstaande ruimtelijke en landschappelijke inpassing is uitgebreid beschreven in paragraaf 2.2.3.

2.2.3 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing

In het erfinrichtingsplan voor deze locatie is gezocht naar landschappelijke aanknopingspunten uit het gemeentelijke beleid. Voor het plangebied is een erfinrichtingstekening opgesteld ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing en KGO (ter compensatie van de te realisatie woning). Een uitsnede hiervan is in afbeelding 2.6 opgenomen.

De huidige situatie blijft grotendeels gehandhaafd. De situering van de rijwielhandel en bedrijfswoning zal in de toekomstige situatie niet wijzigen. Enkel zal de blauwe kleur van de rijwielhandel aan de zijkanten en achterkant gewijzigd worden in een gedekte (aardse) kleur, waardoor het bedrijfsgebouw beter ingepast wordt in het buitengebied. Tussen deze 2 gebouwen wordt in de toekomstige situatie een nieuwe in- en uitrit gerealiseerd om op het achtererf van het bedrijf te komen. Verder wordt gesteld dat de bedrijfswoning al goed landschappelijk ingepast is.

Vanuit de woonwijk (in Meppel) aan de zuid- westzijde van het perceel is zicht op de achterzijde van de detailhandelsbestemming. De woning wordt aan de westzijde van het plangebied gerealiseerd. Voorgesteld wordt de nokrichting van de woning haaks op de weg positioneren en een landschappelijke inpassing te realiseren wat zorgt voor een goede ruimtelijke afscherming naar de woonwijk. De landschappelijke inpassing aan de zuid- en westzijde bestaat uit het oprichten van een houtsingel. Aan de westzijde is dit een enkele

bomenrij met inheemse bomen zoals knotwilgen. Aan de zuidzijde wordt dit een dubbele bomenrij. De bomenrij wordt een Elzensingel. Zodoende ligt de bebouwing verscholen achter de houtsingel. Dit versterkt het oorspronkelijke beeld van het slagenlandschap. Als solitaire bomen zullen eiken of essen aangeplant worden. Langs de Westerstouwe is plek voor elsen, eiken en essen.

Tot slot wordt de woning middels hagen en een gazon verder afgewerkt en zal de overtollige erfverharding en bestaande (verouderde) hekwerken verwijderd worden. Er zal een nieuwe erfafscheiding gerealiseerd worden die passend is bij een (reguliere) woning.

Samenvattend wordt met de voorgenomen ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse versterkt en wordt voldaan aan de gestelde randvoorwaarden.



Afbeelding 2.5 Globale indeling gewenste situatie (Bron: Hulst Architecten)



Afbeelding 2.6 Landschappelijke inpassing gewenste situatie (Bron: Huls Architecten)

2.3 Randvoorwaarden aan het initiatief

De gemeente Staphorst is terughoudend met het toekennen van nieuwe woonpercelen in het buitengebied. Een goede motivering en kwaliteitsimpuls is daarom van belang om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. De Omgevingskamer is van mening dat voldoende onderbouwd is waarom de vrijstaande woning op deze plek zou passen en welke kwaliteit wordt toegevoegd. De onderbouwing en beoogde toevoeging van kwaliteit staan voldoende in verhouding tot het toevoegen van een vrijstaande woning op deze locatie.

De Omgevingskamer adviseert positief over de voorgenomen ontwikkeling van het perceel. De maatregelen in het kader van de KGO (zie paragraaf 2.2.2. en 2.2.3) worden voldoende geacht en de inrichting van het perceel sluit in voldoende mate aan bij de omgeving. Hieronder worden de randvoorwaarden omtrent het plan verder toegelicht.

Uitgangspunten Omgevingskamer:

- Om het voornemen mogelijk te maken, wordt gevraagd om een Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) (zie paragraaf 2.3.1), voorgenomen ontwikkelingen zullen desbetreffende investeringen zijn:
 - Aanplanten dubbele bomenrij met onderbeplanting;
 - Blauwe kleur zij- en achtergevel van bestaande bedrijfspand verbeteren in het landschap;
 - Overtollig bestaande erfverharding verwijderen;
 - Industriële hekwerk aan voorzijde verwijderen/vervangen voor passende erfafscheiding;
 - De uitbreidingsmogelijkheden van de bestemming 'Detailhandel' (binnenplanse afwijking) worden wegbestemd waardoor het oppervlakte van bedrijfsbebouwing niet kan worden vergroot.
- De Omgevingskamer adviseert het college om een positief standpunt in te nemen over dit plan.

Uitgangspunten gemeente:

- Oordeelt positief, op basis van het (positieve) advies van de Omgevingskamer, maar wel onder voorwaarden, te weten;
 - De omwonende worden betrokken bij het plan (burgerparticipatie);
 - Uit het bestemmingsplan en de benodigde milieuonderzoeken moet blijken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

2.4 Verbetering fysieke leefomgeving

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

2.4.1 Gebruikswaarde

Het plan heeft betrekking op het perceel aan de Westerstouwe 35b, in het buitengebied van Staphorst. Middels de voorliggende ontwikkeling wordt door de toevoeging van een woning een compacter doch gebruiksvriendelijker bedrijfsperceel gecreëerd, dit in plaats van het smalle, langgerekte en daarmee verrommelde huidige perceel. De gebruikswaarde van het perceel wordt ten gevolge van deze bestemmingsplanwijziging fors verbeterd, en de toekomstige gebruiksfunctie wordt gezien als een passende functie in de omgeving. De gebruikswaarde van het plangebied neemt hiermee aanzienlijk toe.

2.4.2 Belevingswaarde

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de versterking van het vitale karakter van het buitengebied van de gemeente Staphorst en sluit aan bij de kwaliteiten en de omgeving van de kern Meppel. De kwaliteit ter plaatse van het plangebied neemt toe middels de landschappelijke inpassing. De inpassing versterkt het slagenlandschap middels de realisering van de houtsingels. Tot slot wordt de verouderde erfafscheiding en industriële hekwerk verwijderd en vervangen voor een erfafscheiding welke passend is bij een reguliere woning.

Verder is er geen sprake van cultuurhistorische elementen in het plangebied. De belevingswaarde neemt met de voorliggende ontwikkeling dan ook toe.

2.4.3 Toekomstwaarde (duurzaamheid)

Met het bouwen van een woning en het transformeren van de bestaande detailhandel wordt voorzien in een vervolgfunctie met toekomstwaarde. De huidige invulling van het plangebied is langgerekte en niet geschikt voor uitbreiding van het bedrijf wat zorgt voor extra ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De nieuw te bouwen woning zal niet op het gasnet worden aangesloten en zal voldoen aan de meest recente eisen op het gebied van duurzaamheid. De toekomstwaarde van het perceel stijgt dan ook ten opzichte van de huidige situatie.

2.4.4 Sociale veiligheid

Het plangebied wordt, op een zodanige wijze ingericht dat er sprake is van sociale veiligheid. Er is geen sprake van verlaten plaatsen of donkere, onverlichte achter terreinen of openbare steegjes. In de bestaande situatie is het terrein langgerekte en open waarbij er veel ruimte is de achterzijde van het bedrijf te bereiken. Door wijziging van de bestemmingen en toevoeging van een woonbestemming ontstaat een compacter erf met meer overzicht en een eenduidig karakter. Dit komt de sociale veiligheid ten goede.

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

3.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

3.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen, zoals de realisatie van een woning 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 bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Algemeen

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

In het Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

Stedelijke ontwikkeling is in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Bro gedefinieerd als:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Bestaand stedelijk gebied is in artikel 1.1.1 lid 1 onder h van het Bro gedefinieerd als:

'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'.

3.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Voor het realiseren van woningen is de uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing, aangezien er sprake is van de toevoeging van een nieuwe woning.

Verder wordt beargumenteerd dat met de voorgenomen ontwikkeling per saldo geen toevoeging is van gronden met de bestemming 'Detailhandel'.

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het Rijksbeleid en de daarin opgenomen Ladder voor duurzame ontwikkeling.

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.

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

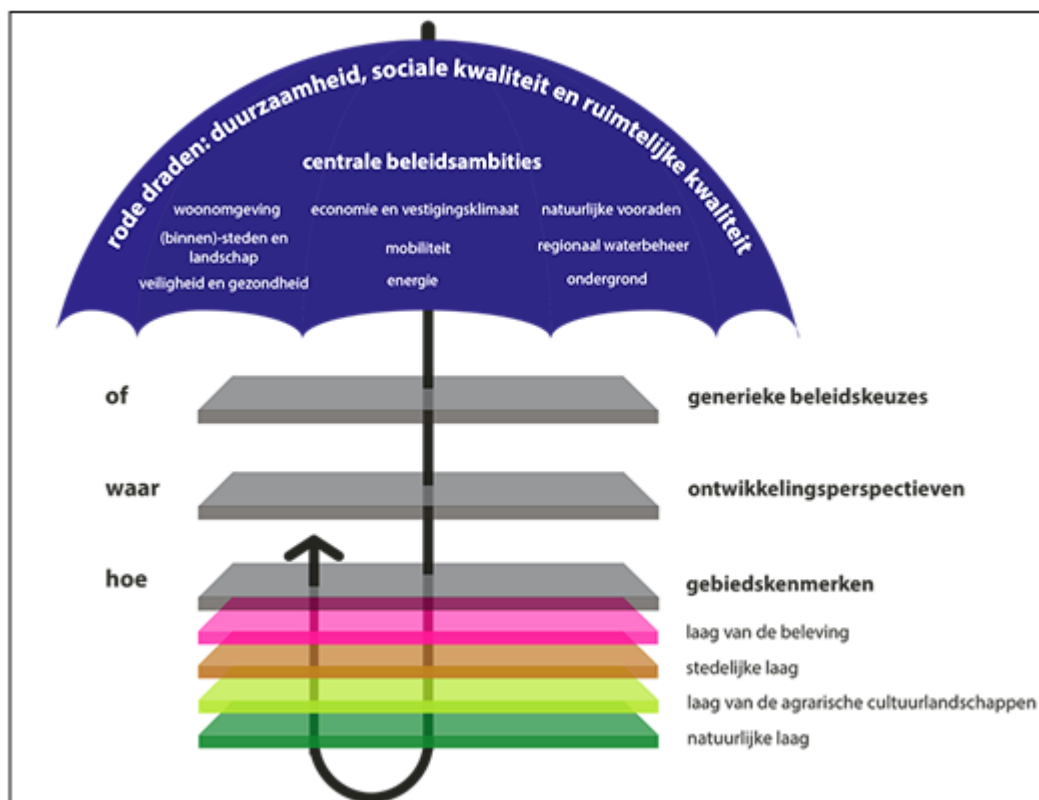
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn de artikelen 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit), artikel 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) en artikel 2.2.2 (realisatie nieuwe woningen) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

lid 1:

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

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van een woning op een bestaand perceel met de bestemming 'Detailhandel' in het buitengebied van de gemeente Staphorst. Zoals is beschreven in hoofdstuk 2 (paragraaf 2.2, 2.3 en 2.4) is het voornemen passend, gelet op de omgeving en specifiek beoogde woningbouwlocatie. Op het bestaande erf is ruimte om een nieuwbouwwoning te realiseren. Het is daarom ruimtelijk gezien geen kwetsbare plek, waardoor gesteld kan worden dat de voorgenomen ontwikkelingen in dit bestemmingsplan ruimtelijk gezien passend zijn in de omgeving.

Ook worden met voorgenomen ontwikkeling de uitbreidingsmogelijkheden van de rijwielhandel wegbestemd. Tevens worden gronden (ten zuiden) die in de huidige situatie al gebruikt worden ten behoeve van de detailhandel omgezet naar desbetreffende bestemming zodat dit planologisch overeenkomt met de feitelijke situatie. Deze omzetting gaat per saldo niet gepaard met een toename van de bestemming 'Detailhandel'.

Het voornemen is daarmee in overeenstemming met artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

Lid 1 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.

Lid 2 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.

Lid 3 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.

Lid 4 Gemeenteraden mogen gemotiveerd afwijken van het ontwikkelingsperspectief dat voor het betreffende gebied geldt, wanneer:

- *er sprake is sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen; en*
- *voldoende verzekerd is dat er sprake is van versterking van ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken.*

Lid 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 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 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Lid 1 Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3 en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval is sprake van de realisatie van een woning en omzetting van de gronden van de bestemming 'Detailhandel' in de Groene Omgeving.

De basisinspanning van de KGO vindt plaats door de uitbreidingsmogelijkheden ter plaatse weg te bestemmen. Met het huidige bestemmingsplan kan namelijk middels een binnenplanse afwijking de bedrijfsbebouwing worden uitgebreid met 25%. Met onderhavig plan wordt deze uitbreidingsmogelijkheid geschrapt en is het niet meer mogelijk om middels een afwijking binnen het bestemmingsplan het oppervlak aan bedrijfsbebouwing te vergroten. Omdat dit gaat om de reductie van een fictief oppervlak aan bebouwing en het niet volledig kan gelden als compensatie voor de te bouwen woning, is een extra aanvullende inpassing nodig (KGO).

Als extra inpassing wordt een nieuw aan te planten (dubbele) bomenrij met onder beplanting aangebracht. De blauwe kleur van de zijgevels en achtergevel van het bestaande bedrijfspand wordt verbeterd, zodat deze beter past in het landschap. De bestaande verharding op het nieuwe woonperceel wordt verwijderd, hieronder valt ook het pad naar de boom op de westzijde van het perceel. En het industriële hekwerk aan de voorzijde van het nieuwe woonperceel wordt verwijderd en eventueel vervangen door een beter bij de woonbestemming passende erfafscheiding. Bovenstaande is tevens uitgebreid beschreven in paragraaf 2.3.1.

Samenvattend wordt met de voorgenomen ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse versterkt en wordt voldaan aan de gestelde randvoorwaarden.

Artikel 2.2.2 lid 1: Realisatie nieuwe woningen

- 1 Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.*
- 2 In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien*
- 3 In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de woonafspraken.*
- 4. De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.*
- 5 Wanneer de realisatie van nieuwe woningen niet past binnen geldende woonafspraken of wanneer er voor de gemeente geen woonafspraken gelden, dan moet de behoefte aan nieuwe woningen aangetoond worden door middel van actueel onderzoek woningbouw waarop de instemming is verkregen van zowel de gemeenten in de regio als Gedeputeerde Staten.*
- 6 In afwijking van het bepaalde in lid 5 geldt de eis dat gemeenten in de regio moeten hebben ingestemd niet voor buurgemeenten die gelegen zijn buiten de provincie Overijssel. In dat geval moet zijn aangetoond dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.*

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 en omgevingsvergunningen enkel voorzien in de realisatie van nieuwe woningen indien de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw. Hierbij dient te worden aangesloten bij de woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming. Er mag tevens enkel worden voorzien van 80% van de behoefte aan nieuwe woningen. Bij bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn mag in een hoger percentage worden voorzien, met een maximum van 100% van de vastgestelde behoefte. Voorliggend plan omvat het realiseren van een woning. Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Staphorst, tegen de kern Meppel. Het is vanuit ruimtelijk oogpunt dan ook voorstelbaar dat de locatie ingevuld wordt met een woning. Tevens wordt opgemerkt dat de woning is bedoeld voor de lokale (eigen) behoefte. In paragraaf 3.3.3 wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen het door de provincie goedgekeurde gemeentelijke woonbeleid. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

3.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

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



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

'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, willen we in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

In dit ontwikkelingsperspectief zijn ook plekken waar, door de ruimtelijke structuur van het landschap, de beschikbare milieuruimte of reeds aanwezige bebouwing, de ontwikkelruimte van agrarische bedrijven beperkt is. Hier liggen ontwikkelkansen voor andere vormen van bedrijvigheid (denk aan dienstverlenende zelfstandigen zonder personeel) die de ruimtelijke structuur versterken. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt. Onder andere de regels uit de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) (artikel 2.1.6) uit de verordening is hierbij van toepassing.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

Het concrete voornemen voorziet in de realisatie van een woning en wijziging van de gronden ten behoeve van de bijhorende KGO inpassing. De KGO zorgt voor een versterking van de landschappelijke kwaliteit ter plaatse en een goede afronding van het gebied. De woonfunctie past binnen het mixlandschap. De aanpassingen brengen geen extra belemmeringen met zich mee ten aanzien van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven. Hiervoor wordt ook verwezen naar hoofdstuk 4, waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de geldende ontwikkelingsperspectieven op de hier betreffende locaties

Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief zich niet verzet tegen de voorgenomen uitbreiding, gezien de locatie, de inpassing en de investeringen door middel van KGO. Verder blijkt de milieuaspecten zoals worden beschreven in hoofdstuk 4 dat de ontwikkeling geen belemmering vormt voor functies in de omgeving.

3.2.3.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie zelf niet is gelegen binnen stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Stedelijke laag' buiten beschouwing blijft.

1. De 'Natuurlijke laag'

De locatie van het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'. Onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de "Natuurlijke laag". Het plangebied is met de rode omlijning indicatief ingetekend.



Afbeelding 3.3 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart 'Stedelijke laag' (Bron: Provincie Overijssel)

'Dekzandvlakte en ruggen'

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/ droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

De gronden in het plangebied zijn grotendeels in cultuur gebracht ten behoeve van de omliggende bedrijven en landbouw. De van oorsprong voorkomende 'natuurlijke laag' is daarom niet of nauwelijks meer aanwezig. Wel worden landschapsmaatregelen getroffen aan de achterzijde van de nieuw woning en rijwielhandel. Hiermee wordt de achterzijde van het terrein landschappelijk afgerond.

Geconcludeerd wordt dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

2. De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Jong heide- en broekontginningslandschap'. Onderstaand afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap". Het plangebied is met de rode omlijning indicatief ingetekend.



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

'Jong heide- en broekontginningslandschap'

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen. De ambitie is verder de landschappelijke karakteristieken voor weidevogels in stand te houden en te versterken.

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

Gezien de beoogde ontwikkeling een realisatie van een nieuwe woning naast een bestaand erf betreft, past deze binnen de gestelde ambities van het jong heide- en broekontginningslandschap. Daarbij is het voornemen om de westzijde en achterzijde van het terrein landschappelijk in te passen middels een houtsingel met onderbeplanting zoals kenmerkend is voor het landschap. Geconcludeerd wordt dat bij de uitvoering van de ontwikkeling rekening wordt gehouden met het gestelde in de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'. De ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied wordt versterkt op basis van de oorspronkelijk aanwezige landschappelijke structuur (zie hoofdstuk 2). De basisinspanning en de KGO is in paragraaf 2.3.1 verder uitgewerkt.

De beoogde invulling van het plangebied is in overeenstemming met het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

3. De 'Laag van beleving'

De locatie wordt op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van beleving' aangeduid met het gebiedstype 'Donkerte' en 'Ijssellinie inundatieveld'. In afbeelding 3.5 wordt dit weergegeven. Het plangebied is met de rode omlijnning indicatief weergegeven.



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

'Donkerte'

Lichte gebieden geven een beeld van de economische dynamiek van de provincie: de steden en dorpen, de autosnelwegen, de kassengebieden, de attractieparken, de grote bedrijventerreinen en de gebieden met veel bebouwing. De donkere gebieden geven een indicatie van de 'buitengebieden' van Overijssel. De natuurcomplexen en de grote landbouwgebieden. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk.

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.

'Ijssellinie inundatieveld'

Dit gebied is één van de bakens in de tijd en kent een cultuurhistorische ambitie. Verbindingen en verbanden creëren tussen bestaande bakens die onderdeel zijn van een groter geheel, maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen, is een onderdeel van de cultuurhistorische ambitie. Het is mogelijk bakens van de tijd toe te voegen. Cultuurhistorische waarden dienen behouden te worden door ze bewust in te zetten bij opgaven in het gebied.

Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van beleving'

Het plangebied is gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Staphorst, met het aspect 'donkerte' als een kwaliteit. Een nieuwe woning zoals in voorliggend initiatief heeft te maken met een bepaalde mate van lichtuitstraling op de omgeving. In voorliggend initiatief is echter sprake van een enkele woning nabij de kern van Meppel. De toename van kunstmatig licht ter plaatse is in relatie tot de al aanwezige bebouwing en functies in de omgeving is verwaarloosbaar. Verder is er sprake van een goede landschappelijke inpassing die

geen afbreuk doet aan de kwaliteiten van het 'Ijssellinie inundatieveld'. Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling past binnen de laag van beleving.

3.2.4 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar'

3.3.1.1 Algemeen

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

De gemeente kent de volgende drie kernkwaliteiten:

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

3.3.1.2 Open slagenlandschap

Het buitengebied van Staphorst is uniek. Binnen de gemeente is het landschap ontzettend gevarieerd, van het Slagenlandschap, via de Streek, tot het Reestdal. En het mooie is dat het landschap bij wijze van spreken in één oogopslag de ontstaansgeschiedenis van Staphorst vertelt. De sociaal-culturele structuur is in het landschap zichtbaar en we ontleen een sterke identiteit en eigenheid door dat landschap. Het boerderijenlint de Streek met de stegen en het aansluitend houtsingellandschap zijn namelijk de drager van het gehele Staphorster grondgebied en bepalen daarmee het karakter en deels ook de (fysieke) identiteit van Staphorst. Dankzij de bijzondere landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten is een deel van het buitengebied dan ook opgenomen in de landschappelijke canon van Nederland. Het landschap hangt sterk samen met de ontwikkelingen in de landbouw. Die samenhang, op basis van gelijkwaardigheid, vormt een vraagstuk voor de toekomst. Daarom is dit de titel van deze paragraaf. Landschap heeft echter ook een waarde op zich. We doen bijvoorbeeld in de lijn van het Landschapsplan ook aan landschaps(her)ontwikkeling, zoals met het project 'Versterking lintenstructuur open slagenlandschap' en het project 'Versterking dekzandgebied (waaierstructuur).'

Het plangebied ligt in het open slagenlandschap. Bij dit type landschap passen de volgende kenmerken.

Deelgebiedsomschrijving

- Typisch slagenlandschap met karakteristieke knikken in de verkaveling, soms duidend op voormalige ontginningssassen.

- Veel sloten, en ook veel moderne lintbebouwing, ook "landelijk wonen".
- Open en grootschalig, maar ook tamelijk veel restanten van oude beplantingsstructuren (ook opschot).
- Het gebied heeft hoofdzakelijk een agrarische functie.

Deelgebiedvisie

- Bij het open slagenlandschap 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.

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

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Staphorst, in het open slagenlandschap. Met het voornemen wordt een woning gerealiseerd en de gronden gewijzigd in 'Detailhandel' en 'Groen'. Met de ontwikkeling is uitdrukkelijk rekening gehouden met de geldende gebiedskenmerken door middel van het inpassingsplan en wordt door middel van KGO investeringen bijgedragen aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving van de locatie.

De voorgenomen ontwikkeling, is niet in strijd met het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de omgevingsvisie. Met dit plan wordt immers ingespeeld op de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De KGO impuls is van voldoende omvang de nieuwe compensatie woning en wijziging te realiseren.

Het initiatief past binnen de uitgangspunten van de omgevingsvisie.

3.3.2 Ruimtelijke atlas en Welstandsnota

3.3.2.1 Algemeen

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

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

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

3.3.2.2 Buitengebied-Regulier regime

Bij het welstandsbeleid wordt een onderscheid gemaakt tussen verschillende welstandsregimes. Hoeveel regimes gewenst zijn, kan zowel bestuurlijk als inhoudelijk worden beargumenteerd. In de gemeente Staphorst worden een vrij, beperkt, regulier en bijzonder welstandsregime onderscheiden. Daarbij wordt als volgt getoetst:

- welstandsvrij: voor deze gebieden geldt geen beoordeling (meer) door de welstandscommissie of stadsbouwmeester
- beperkt welstandsregime: het gebouw of object in relatie tot haar omgeving, de stedenbouwkundige benadering
- regulier welstandsregime: het gebouw in haar omgeving maar ook als zelfstandig object, de architectonische benadering

- bijzonder welstandsregime: ook nog de details van het gebouw, de esthetische benadering.

Het verschil tussen de welstandsregimes is dus niet een kwestie van streng, strenger, strengst maar van een beoordeling op één, twee of maximaal drie schaalniveaus: omgeving, gebouw en detail. Afhankelijk van de situatie wordt een welstandsregime gekozen dat overeenstemt met de aanwezige kwaliteiten.



Afbeelding 3.6 Uitsnede Welstandskaart (Bron: Gemeente Staphorst)

Buitengebied, regulier regime

Onder het regulier regime valt een voor de gemeente Staphorst relatief bijzonder landschap, het houtsingellandschap De Streek. Dit landschapstype komt voor aan zowel de noordwest- als de zuidoostzijde van het bebouwingslint.

3.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het 'Ruimtelijke atlas en Welstandsnota'

In voorliggend bestemmingsplan is voortgeborduurd op de adviezen van de Omgevingskamer en de uitgangspunten van de gemeente. In het erfinrichtingsplan voor deze locatie is gekeken naar de kwaliteiten en kenmerken van het open slagenlandschap en gekeken naar de omgevingsaspecten wat passend is bij de kern Meppel. Tevens zal met de KGO investering de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse flink verbeteren. Voor de nieuwe woning wordt gekeken naar het welstandsbeleid 'Buitengebied regulier regime'. De volledige KGO investering en landschappelijke inpassing is uitgebreid beschreven in paragraaf 2.3.1.

Voorliggende ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met De Ruimtelijke Atlas en Welstandnota van Staphorst.

3.3.3 Woonvisie 2020-2024 Gemeente Staphorst

3.3.3.1 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.

3.3.3.2 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 2019 tot en met 2030 gaat het naar verwachting om een toename met 610 huishoudens en in de periode 2030 tot en met 2040 om 220 huishoudens. In totaal gaat het om 830 huishoudens in de periode 2019 tot en met 2040. Er is in de huidige situatie sprake van een tekort aan plancapaciteit van circa 390 woningen. Voor de kern Staphorst is er sprake van een tekort in de plancapaciteit van 324 woningen tot 2040.

3.3.3.3 Behoeftte aan woningen in verschillende prijsklassen

De woningmarkt in de gemeente Staphorst betreft een echte kopersmarkt. Woningzoekenden willen bij voorkeur een eigen koopwoning. Tot 2030 is er een tekort van circa 110 woningen in het segment €265.000 - €350.000.

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	Kansrijk	Enigszins kansrijk	Enigszins risicovol	Risicovol	Kansrijk	Enigszins kansrijk	Enigszins risicovol
Lange termijn (2040)	Kansrijk	Enigszins kansrijk	Enigszins risicovol	Risicovol	Kansrijk	Enigszins kansrijk	Enigszins risicovol	Risicovol	Kansrijk	Enigszins kansrijk	Enigszins risicovol

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 en woningen voor ouderen. De doorstroming van ouderen is een belangrijk speerpunt. Er is meer passend aanbod voor ouderen nodig.

3.3.3.4 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.

3.3.3.5 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Gemeente Staphorst

De verwachting is dat het aantal huishoudens in de gemeente Staphorst de komende jaren nog zal stijgen. Voor de kern Staphorst is er sprake van een tekort in de plancapaciteit van 324 woningen tot 2040. Er is dan ook ruimte voor het toevoegen van plannen. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een woning toegevoegd in het buitengebied van Staphorst, tegen de kern Meppel. De woning zal geschikt zijn voor het middensegment. Hierdoor kunnen starters doorgroeien en verhuizen waardoor de doorstroom opgang komt. Binnen de gemeente Staphorst is behoefte aan dergelijke woningen voor deze doelgroepen.

Voorliggend initiatief draagt bij aan de behoefte naar middeldure koopwoningen in Staphorst. Woningen in dit segment zorgt voor aanbod en doorstroom. Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie.

3.3.4 Landschapsplan Staphorst

3.3.4.1 Inleiding

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

3.3.4.2 Landschapstype

Het plangebied is gelegen in het open slagenlandschap. Het Open slagenlandschap betreft een typisch slagenlandschap met karakteristieke knikken in de verkaveling, welke soms duiden op voormalige ontginningsassen. Het landschap is open en grootschalig, maar er komen ook tamelijk veel restanten van oude beplantingsstructuren voor. Ook wordt het gebied gekenmerkt door de veel sloten en bomenrijen.

3.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan het 'Landschapsplan Staphorst'

In het erfinrichtingsplan voor deze locatie is gezocht naar landschappelijke aanknopingspunten uit het gemeentelijke beleid. Door de unieke locatie in het buitengebied maar tegen de kern van Meppel is mede goed gekeken naar de omgeving. Zodoende is gekozen op het achterterrein het landschap te versterken middels een housingel. Hierdoor ontstaat er een rustiger ruimtelijk beeld en worden de bedrijfsgebouwen afgeschermd van de woonwijk. Dit versterkt mede het oorspronkelijke beeld van het slagenlandschap, dit met de aanplant van een Elzensingel. Verdere toe te passen beplanting is inheems en streekeigen.

De nokrichting van de nieuwe woning wordt haaks op de weg gesitueerd. Dit ten behoeve van een goede ruimtelijke afronding van de omgeving. In paragraaf 2.3.1 is de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing (KGO) uitgebreid beschreven.

Gesteld wordt dat de inrichting van het plangebied goed past binnen het gemeentelijk landschapsbeleid zoals verwoord in het Landschapsplan Staphorst.

3.4.5 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 een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's milieueffectrapportage, duurzaamheid en klimaat, bodem, geluid, luchtkwaliteit, geur, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, 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 bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

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

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

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de 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 'De Wierden' ligt op circa 1,9 kilometer afstand van het plangebied. In dit geval is door BJZ.nu een AERIUS-berekening uitgevoerd om de stikstofdepositie in zowel de aanlegfase als in de gebruiksfase in beeld te brengen. Deze rapportage opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. Uit de berekening blijkt dat voor de aanleg- en de gebruiksfase wat betreft de voorgenomen ontwikkelingen geen sprake is van rekenresultaten

hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

4.1.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het partieel herzien van het geldend bestemmingsplan. Dit betekent dat voorliggende ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

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

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

De in dit kader relevante vraag die eerst beantwoord dient te worden is of met de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestuursplan milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (o.a. ABRvS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2414) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aan de hand van aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van de realisatie van een woning in het buitengebied van Staphorst. De ontwikkeling gaat gepaard met wijzigingen van de grond en een KGO investering. Op de schaal van Staphorst is hiermee qua aard en omvang sprake van een kleinschalige ontwikkeling. Daarbij neemt het aantal verkeersbewegingen als gevolg van deze ontwikkeling niet significant toe en voegt de bebouwing zich qua aard en functie in het ruimtelijke en stedenbouwkundige beeld van de Hoogeweg/Grutto. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen of een beperking voor andere functies in de directe omgeving. Gelet op het vorenstaande, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r..

4.1.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan 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 nieuw te bouwen woning zal voldoen aan de wettelijke eisen opgenomen in het Bouwbesluit.

De basisinspanning van de KGO betreft het wegbestemmen van de uitbreidingsmogelijkheden van detailhandel. De KGO impuls betreft de aanleg van een bomenrij en de verwijdering van overtolliger verharding. Er zijn daarmee op eigen perceel voldoende mogelijkheden om hemelwater te kunnen infiltreren en te bergen.

4.3 Bodemkwaliteit

4.3.1 Algemeen

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

In voorliggend geval is door AvA Milieuonderzoek een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De belangrijkste conclusies van dit onderzoek zijn hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

4.3.2 Situatie plangebied

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan. De onderzoekslocatie bestaat uit een gedeelte weiland ter plaatse waar de grond wordt gewijzigd in 'Wonen'.

Resultaten onderzoek

In de ondergrond zijn plaatselijk sporen baksteenpuin of resten beton waargenomen. Bij boring 11 bevat de ondergrond in het traject van 0,7 tot 1,2 m - mv resten glas, beton en baksteen. Deze boring is op 1,2 m -mv gestaakt vanwege de bodemvreemde bijmengingen.

Chemisch analytisch zijn in de ondergrond licht verhoogde gehalten aan zink, PAK, PCB's en minerale olie aangetoond.

De bovengrond bevat alleen een licht verhoogd gehalte aan PCB's. In het grondwater is alleen barium van nature in een licht verhoogd gehalte gemeten.

De herkomst of oorzaak van het in eerste instantie gemeten matig verhoogde gehalte aan kwik in het grondwater is niet bekend. Het gemeten gehalte aan kwik bij de 2e bemonstering en analyse van het grondwater wordt als representatief beschouwd voor de kwaliteit van het grondwater (kwik niet verhoogd).

De herkomst van de licht verhoogde gehalten aan PCB's in de boven- en ondergrond is niet exact aan te duiden. De overige gemeten verhoogde gehalten in de ondergrond kunnen worden gerelateerd aan de waargenomen bodemvreemde bijmengingen (minerale olie is overigens vermoedelijk licht verhoogd als gevolg van de verhoogde waarden aan PAK in de grond).

Eindconclusie onderzoek

Met name in de ondergrond zijn plaatselijk wat bodemvreemde bijmengingen waargenomen en zijn meerdere componenten in licht verhoogde gehalten aangetoond. De gemeten gehalten overschrijden de tussenwaarden (voor nader onderzoek) of de interventiewaarden echter niet.

Bij licht verhoogde gehalten zullen geen milieuhygiënische risico's optreden en hoeven geen beperkingen ten aanzien van de bodemkwaliteit te worden gesteld. Met de gevolgde onderzoeksstrategie is de algemene milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van toekomstig woonperceel Westerstouwe 35b voldoende vastgelegd. 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 ingebruikname van het perceel als woonperceel en de voorgenomen bouwwerkzaamheden.

4.3.3 Conclusie

De gemeten gehalten overschrijden de tussenwaarde en interventiewaarden niet. Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

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 wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt. 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. Met het voornemen wordt een geluidsgevoelig object gerealiseerd (de nieuwe woning). Tevens worden gronden omgezet naar de bestemming 'Detailhandel'. Echter wordt gesteld dat dit enkel gaat om een kleine wijziging waarbij aan de gestelde richtafstanden (paragraaf 4.7) voldaan wordt.

In voorliggend geval is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De belangrijkste conclusies van dit onderzoek zijn hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

4.4.2 Situatie plangebied

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer van de Europalaan bedraagt, inclusief 5 dB reductie, hoogstens 38 dB. Met deze waarde wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Gelet op vorenstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woning met betrekking tot het aspect wegverkeerslawaai.

Voorliggende ontwikkeling ten aanzien van het verplaatsen van de detailhandelbestemming voorziet niet in de realisatie van geluidgevoelige objecten (uitwisseling van de bestemmingen of de realisatie van nieuwe gebouwen ten behoeve van de bedrijfsvoering van de rijwielhandel c.q. opslagdoeleinden). Nadere toetsing van het initiatief aan de Wet geluidhinder kan dan ook achterwege blijven. Voor wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe functie (en omgekeerd) wordt verwezen naar de paragraaf 4.7, waar nader op het aspect 'milieuzonering' wordt ingegaan.

4.4.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Beoordelingskader

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

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

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

4.5.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij

uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer vindt niet plaats.

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

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

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

4.5.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

4.5.2 **Situatie plangebied**

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ruimtelijke ontwikkeling, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.5.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend 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.

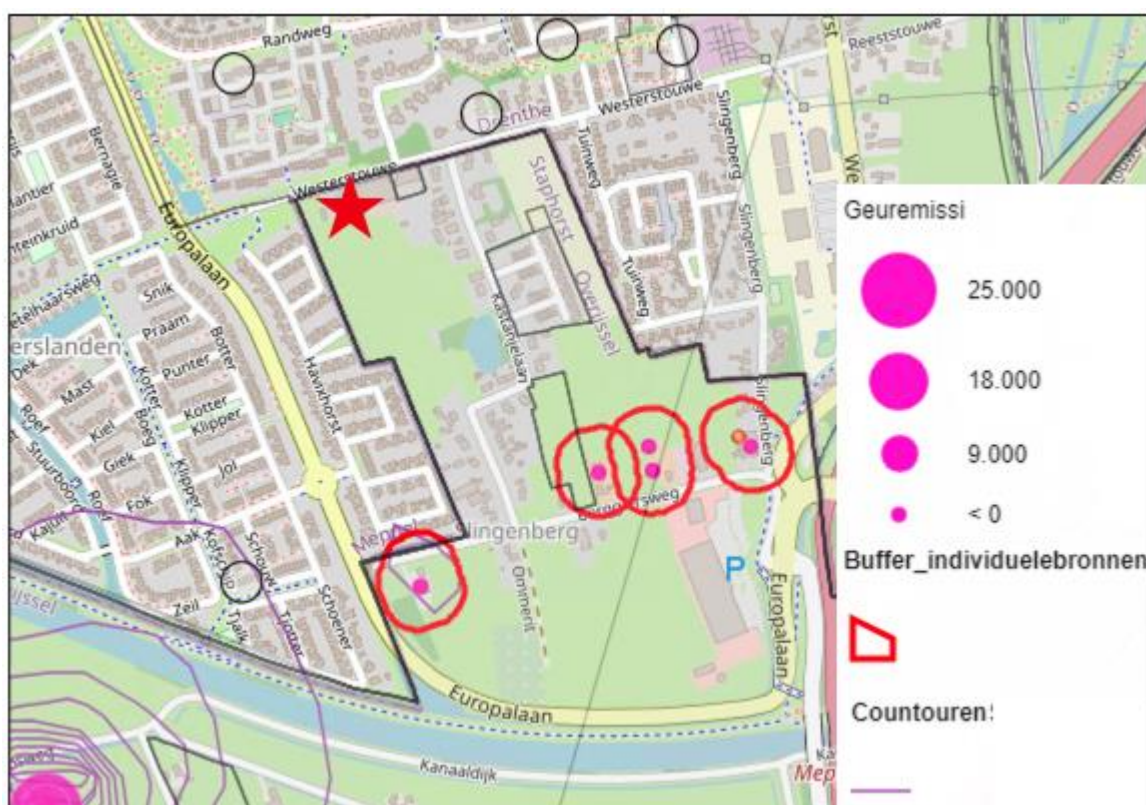
Op grond van het bepaalde in artikel 1 van de Wgv is een geurgevoelig object als volgt gedefinieerd: gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruik.

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).

4.6.3 Situatie plangebied

De nieuwe woning in het plangebied betreft een geurgevoelig object. De geurcontouren die gelden op basis van de 'Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016' binnen de gemeente Staphorst zijn inzichtelijk gemaakt in de 'Geurkaart gemeente Staphorst'. Afbeelding 4.1 bevat een uitsnede van de Geurkaart, waarin het plangebied is weergegeven met de rode ster.



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

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf bevindt zich aan de Westerstouwe 3-5. De bijbehorende contour betreft een buffer van 25 meter conform de Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016. Zoals te zien in de bovenstaande afbeelding 4.1 ligt het plangebied ruim buiten de geldende geurcontouren van omliggende agrarische bedrijvigheid, waarmee ter plaatse van het volledige plangebied een aanvaardbare situatie mag worden verwacht. Omgekeerd wordt de omliggende bedrijvigheid niet (verder) in de bedrijfsvoering belemmerd als gevolg van de voorliggende ontwikkeling.

4.6.4 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Algemeen

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

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

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

Wijziging bestemming ‘Detailhandel’

De concrete plannen zien toe op de gedeeltelijke verplaatsing van de bestemming ‘Detailhandel’ ter plaatse van de beoogde woning naar de achterzijde van het perceel. Met deze wijziging wordt de feitelijke situatie ter plaatse planologisch geborgd. De gronden die worden omgezet zijn namelijk voornamelijk al in gebruik als ‘inrit’ om de achterzijde van het bedrijf te bereiken. Daarbij wordt opgemerkt dat er geen nieuwe bouwmogelijkheid worden gecreëerd aangezien deze mogelijkheden met dit bestemmingsplan worden wegbestemd. De rijwielhandel is aan te merken als een bedrijf in de categorie ‘Detailhandel voor zover n.e.g.’ of ‘Reparatie t.b.v. particulieren’, gekenmerkt als maximaal milieucategorie 1. Voor deze bedrijvigheid geldt op basis van de VNG-uitgave een grootste richtafstand van 10 meter voor de aspecten ‘geluid en ‘gevaar’. Voor de overige aspecten ‘geur’ en ‘stof’ geldt een richtafstand van 0 meter. In voorliggend bestemmingsplan wordt dit bedrijf, de rijwielhandel, expliciet in de regels van de bedrijfsbestemming toegestaan zoals in vigerend bestemmingsplan ook planologisch is geborgd.

In dit voorliggend geval bedraagt de afstand van het plangebied tot de dichtstbij gelegen planologisch toegestane milieugevoelige functie al 0 meter. Aangezien de gronden direct naast de woonbestemming van Westerstouwe 31-33 gevestigd zijn. Echter wordt gesteld dat dit in de bestaande situatie ook al het geval is en dat bedrijven in milieucategorie 1 (en 2) goed verenigbaar zijn in combinatie met woonfuncties.

Er ontstaat daarom geen situatie die in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Het is daarbij reeds planologisch mogelijk om binnen de huidige bedrijfsbestemming bedrijfsgebouwen voor bedrijvigheid voor de rijwielhandel op te richten. Dat verandert niet als gevolg van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling, alleen de ligging van de bedrijfsbestemming wijzigt.

Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Nieuwe woning

In voorliggend geval wordt een nieuwe woning toegevoegd. De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

4.7.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies 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 wordt een nieuw milieugevoelig object toegevoegd.

De woning bevindt zich in het westen van het plangebied. Tussen de beoogde gevel van de woning en de bestemming detailhandel (van het plangebied) bevindt zich circa 10 meter. Tevens wordt opgemerkt dat tussen het daadwerkelijke bedrijf en de nieuwe woning zich een bedrijfswoning bevindt. Mede door de aanwezigheid van de woning en het feit dat de bedrijfsbestemming zich niet meer verder kan uitbreiden (voorwaarde Omgevingskamer) is het redelijkerwijs niet te verwachten dat bedrijfsmatige activiteiten dichter op de woning gerealiseerd worden. De bedrijfsmatige activiteiten bevinden zich op voldoende afstand van de woning (circa 60 meter).

Ten oosten van de woning, op circa 160 meter, bevindt zich een agrarisch bouwvlak aan de Kastanjelaan 9, te Staphorst. Ter plaatse is een veehouderij gevestigd met 20 vleeskoeien. Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' kan een dergelijk bedrijf worden aangemerkt als 'fokken en houden van rundvee' met een milieucategorie 3.2. Echter is in dit geval sprake, gezien de dieren aantallen, van een kleinschalig bedrijf waardoor het eerder is aan te merken als een bedrijf met een milieucategorie 3.1 met een grootste richtafstand van 50 meter. Echter zijn bij veehouderijen niet de adviesafstanden op basis van de VNG-uitgave bepalend, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissiecontouren voor vergunning plichtige veebedrijven. In paragraaf 4.6 is hier nader op ingegaan. Tevens wordt opgemerkt dat de nieuwe woning de bedrijfsvoering niet in de weg zit aangezien woningen van derden dichterbij het bedrijf gevestigd zijn en zodoende maatgevend zijn. Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten geldt een richtafstand van 30 meter voor de aspecten gevaar, stof en geluid. Aan de richtafstanden wordt ruimschoots voldaan.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat redelijkerwijs aan de ter plaatse geldende richtafstanden wordt voldaan. Er is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning. Omgekeerd worden omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd, al dan niet door de aanwezigheid van woningen van derden dichterbij het bedrijf. Gezien de weergegeven afstanden vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor dit planvoornemen.

4.7.4 Conclusie

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

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Algemeen

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

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

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

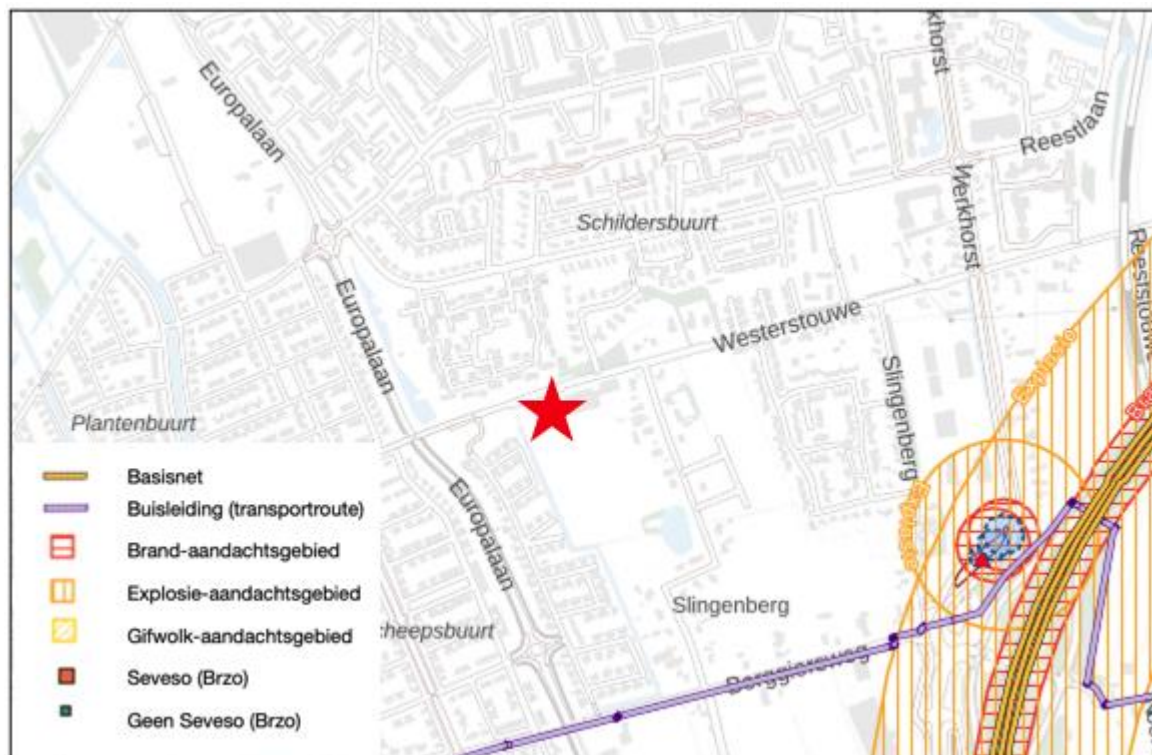
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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

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

4.8.2 Situatie plangebied

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



Afbeelding 4.2 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.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 niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
3. niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
4. niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Buisleiding

Ten zuiden van het plangebied ligt een gastransportleidingen. De buisleiding ligt op circa 505 meter. Op basis van omvang (159 diameter) en werkdruk (40 bar) van de leiding betreft de letaliteitsafstand 1% en 100%

respectievelijk 70 en 40 meter. Geconcludeerd wordt dat het plangebied zich bevindt buiten het invloedsgebied.

Explosie- en brandaandachtsgebied

Ten oosten van het plangebied ligt op circa 640 meter afstand de contouren van een tankstation en een basisnet weg voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Zoals op afbeelding 4.2 te zien is bevindt het plangebied zich op voldoende afstand deze invloedsgebieden.

Geconcludeerd wordt dat met betrekking tot het aspect 'externe veiligheid' ten aanzien van buisleidingen, het project 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 Drents Overijsselse Delta (voorheen Reest en Wieden & Groot Salland), Vechtstromen en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere

partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft de taken vastgelegd in het Waterbeheerplan 2022-2027. Hieronder volgt een toelichting op de doelen in het waterbeheerplan.

- Overstromingen, wateroverlast of droogte te voorkomen of beperken. Inwoners kunnen hierdoor op een goede manier wonen en werken. Boeren en natuurbeheerders kunnen goed gebruik maken van de grond;
- Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte. Een goede ecologische en chemische kwaliteit van het (oppervlakte)water is belangrijk. Het water is schoon en gezond en inwoners kunnen hiervan genieten. Ook de doelen voor waterkwaliteit die voortvloeien uit Europese wetgeving; de Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van het plan.
- Afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties effectief en efficiënt behandelen. We proberen niet alleen schadelijke stoffen uit het water te halen. Ook willen we van deze stoffen nieuwe producten maken en nieuwe toepassingen zoeken.

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. Op basis van deze digitale toetsing valt uw ontwikkeling onder de 'normale procedure'. Als onderdeel van de normale procedure beoordeelt het waterschap de informatie die is ingestuurd bij de digitale toetsing. Na bestudering van de informatie bij uw voorgenomen plan en het maken van een afweging komt uw plan in aanmerking voor de korte procedure.

Het waterschap gaat akkoord met uw plan, mits u voldoet aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf. Hieronder wordt de standaard waterparagraaf doorlopen. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting.

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. Bij aanleg van bedrijventerreinen, wegen met een hoge verkeersbelasting, parkeerterreinen, marktpleinen, winkelstraten en tunnels dient de mogelijkheid voor lozing van hemelwater direct op open water met het waterschap te worden afgestemd.

Met voorgelegen bestemmingsplan wordt de uitbreidingsmogelijkheid van het bedrijf wegbestemd. Tevens wordt de overtollige erfverharding op het erf verwijderd. Daarnaast wordt een nieuw houtsingel gerealiseerd. Per saldo zal het verhard oppervlakte niet onevenredig toenemen en wordt het gebied groen ingericht. Daarnaast wordt aan de achterzijde van het woonerf (zuidzijde) een greppel gegraven. Het hemelwater wordt hiernaartoe geleid waarna het in de bodem zal infiltreren.

Watersysteem

Nabij het plangebied ligt een invloedszone A-watergang, het plan zal hier geen effect op hebben. De functie van deze watergang(en) moet te allen tijde worden gegarandeerd.

In dit geval wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze watergangen zoals in de Keur beschreven. Met betrekking tot deze watergangen gelden de binnen de Keur opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. De ruimte rond de watergangen voor het beheer blijft onveranderd behouden. Indien er werkzaamheden plaatsvinden binnen de beschermingszone van de watergang wordt te zijner tijd een Watervergunning aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Dit punt vormt dan ook geen belemmering in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling.

Wateroverlast

Bij kortstondige buien van geringe of enige intensiteit mag hemelwater dat niet lokaal kan worden verwerkt worden afgevoerd, zonder dat dit leidt tot water-op-straat of wateroverlast benedenstrooms van het plangebied. Bij extreme kortstondige buien, verblijft water voor korte tijd op het maaiveld, zonder dat dit tot overlast leidt. De initiatiefnemer zal bij de inrichting rekening houden met de randvoorwaarden die zowel het waterschap als de gemeente stelt aan het voorkomen van wateroverlast. Er wordt rekening gehouden met de randvoorwaarden die gemeenten stellen aan:

- het benutten, lokaal verwerken of vertraagd afvoer van hemelwater op percelen en in de openbare ruimte;
- het gescheiden houden van hemelwater;
- de capaciteitseisen voor de afvoer van hemelwater.

Met het voorgenomen planvoornemen wordt bebouwing (een woning) toegevoegd op gronden die in de bestaande situatie nog niet volledig verhard zijn. Echter wordt ter compensatie overtollige erfverharding verwijderd. Zodoende neemt het oppervlakte verharding per saldo niet significant toe.

Het hemelwater wordt gescheiden afgevoerd van het afvalwater. Hemelwater vanaf de nieuwe woning en de erfverharding wordt zoveel mogelijk op eigen erf geïnfiltreerd en op het bestaande regenwaterafvoerstelsel afgevoerd.

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. Dit houdt in dat een waterbergend oppervlak wordt aangelegd waarin maximaal 30 cm peilstijging is toegestaan. Geadviseerd wordt om de waterberging te ontwerpen op basis van een bij voor keur vertraagde afvoer anders een infiltratie situatie.

Wetgeving grondwateronttrekking

Er vindt in het plan een grondwateronttrekking plaats. Gezien de verschillende belangen die partijen hebben bij het grondwater, is het beheer van het grondwater wettelijk geregeld in de Waterwet. In het kort komt het er op neer dat u voor grondwateronttrekkingen van meer dan 70.000 m³ in 30 dagen; of meer dan 200.000 m³ in 6 maanden; of meer dan 6 maanden grondwater onttrekt, verplicht bent een vergunning aan te vragen. Voor kleinere onttrekkingen vanaf 10m³/uur geldt een meldingsplicht.

Waterkwaliteit

Het watersysteem wordt zo ontworpen dat het geen risico's voor de volksgezondheid creëert en voldoende schoon is voor mensen, planten en dieren.

Met de activiteiten op het erf blijft de kwaliteit van het hemelwater 'schoon' om geïnfiltreerd en afgevoerd te worden zoals in de huidige situatie ook het geval is.

Riolering

Beleid en regelgeving

De gemeente heeft een zorgplicht voor doelmatige verwerking en afvoer van hemelwater, afvalwater en grondwater. In het plan wordt rekening gehouden met het gemeentelijke rioleringsbeleid. Afvalwater en hemelwater worden op de perceelgrens gescheiden aangeboden. De afvalwaterafvoer van de nieuwe bebouwing wordt aangesloten op het reeds aanwezige droogweerafvoer-stelsel (DWA).

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromend hemelwater ter plaatse in het milieu worden teruggebracht (afkoppelen). Dat kan door infiltratie in de bodem of door berging in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om daar waar mogelijk, het hemelwater oppervlakkig af te voeren en te infiltreren in de bodem. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Voor de lozing van afvalwater op oppervlaktewater vanuit een bedrijf geldt in alle gevallen het Activiteitenbesluit.

In dit geval is er geen sprake van vervuiling van hemelwater. In het plangebied en rondom de bestaande en nieuw te realiseren bebouwing blijft en is voldoende ruimte aanwezig om water te infiltreren op het erf of in de nieuwe houtsingel/groenbestemming'. Ook op het erf zelf is voldoende ruimte om water te infiltreren in de grond, gezien de deels onverharde en groene inrichting. Het overige deel van het terrein (rondom de woning en bedrijfswoning) bestaat daarbij ook uit gazon of groen. Daarnaast wordt aan de achterzijde van het woonerf een greppel gegraven waar het hemelwater naartoe wordt geleid waar het in de bodem kan infiltreren.

4.9.3 Overstromingsparagraaf

Het plangebied ligt in een overstroombaar gebied. Onder overstroombaar gebied wordt verstaan gebieden die normaal niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan). Het gaat zowel om uiterwaarden die frequent onder water staan (buitendijks) als om beschermde gebieden achter de dijk (binnendijks). Beide vallen onder het toepassingsbereik van de Europese Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR). De provincie Overijssel verplicht initiatiefnemers een overstromingsrisicoparagraaf op te stellen ten behoeve van het ruimtelijke plan.

Quickscan

Het plangebied ligt in Dijkkringgebied 9 Vollenhove. De totale lengte van de primaire waterkering (categorie a) van dijkkring 9 is ruim 46 kilometer en grenst aan de zuidzijde aan de Vecht vanaf Ommen westwaarts, en in het westen aan het Zwarte Water en het Zwarte Meer tot de Kadoelersluis. In het noorden en oosten wordt het dijkkringgebied volledig begrensd door hoge grond, in het noordwesten bestaat de kering uit categorie c-keringen.

Risico-inventarisatie

Het dijktraject heeft een signaleringswaarde van 1:1.000. De ondergrens geeft de maximaal toelaatbare faalkans voor een waterkering weer, die hoort bij de betreffende signaleringswaarde van de kering. In dit geval is sprake van een ondergrens van 1:300 per jaar. Het overstromingswater zal doorgaans de weg van de minste weerstand volgen en daarom zullen eerst de laaggelegen gebieden onder water lopen. Afhankelijk van hoe snel het water kan worden afgevoerd, kan in het plangebied een overstroming plaatsvinden. In voorliggend geval is sprake van een ontwikkeling waarbij een nieuwe woning wordt toegevoegd binnen het plangebied. De personendichtheid binnen het plangebied zal naar verwachting niet of slechts zeer gering toenemen als gevolg van de ontwikkeling. Volgens de risicokaart is binnen het plangebied een zeer kleine kans op een overstroming waarbij sprake zal zijn van een maximale waterdiepte van gedeeltelijk 1,5 tot 2 meter en 1 tot 1,5 meter.

Maatregelen

In voorliggend geval is sprake van een kleinschalige ontwikkeling waarbij de personendichtheid binnen het plangebied niet onevenredig toeneemt. Tevens is sprake van een maximale waterdiepte van maximaal 2 meter in geval van een overstroming. Desondanks moet bij het bouwplan van de woningen worden onderzocht op welke manier de woningen waterveiliger kunnen worden gemaakt. Hierbij kan worden gedacht aan:

- waterbestendig bouwen, verhoogde drempels;

- verhoogd bouwen zoals op terpen of palen of aanleg van een dijkkring rond de locatie;
- aanleg van kwetsbare onderdelen (zoals stopcontacten, meterkasten en andere installaties) op hoogte;
- het realiseren van een 'droge' verdieping.

Naast de fysieke aanpassingen aan de woningen worden vanuit de provincie Overijssel tevens tips gegeven om het plan middels een risico-inventarisatie waterveiliger te maken. Hierbij gaat het om bewustwording en vast na te denken over evacuatie routes en zelfredzaamheid. Ten aanzien van de ontwikkelingslocatie wordt opgemerkt dat de nieuw te bouwen woning bedoeld is voor een doelgroep die over het algemeen goed zelfredzaam zijn (gezinnen). Ook minder zelfredzame personen moeten het plangebied, in geval van een calamiteit, tijdig kunnen verlaten. Opgemerkt wordt dat in de woonwijk en de rijwielhandel voldoende hulp beschikbaar kan zijn en dat de bewoners en werknemers naar de verdieping kunnen gaan om in veiligheid te komen. Daarnaast wordt met de veiligheidsregio afgesproken om bij de risicocommunicatie voor dit gebied burgers te informeren over wat te doen bij een mogelijke overstroming. Vooralsnog wordt voor dit gebied bij een dreigende overstroming ingezet op vroegtijdige evacuatie. Dit wordt bij de risicocommunicatie meegenomen en wordt meegenomen bij het regionaal coördinatieplan. In de toekomst wordt verkend in hoeverre en op welke manier hoge gebouwen in het gebied schuilmogelijkheden kunnen bieden.

Deelconclusie

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

4.9.4 Conclusie

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

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.

Het plangebied ligt binnen een gebied met een lage archeologische verwachting (Waarde - Archeologie 6). Voor gebieden met een lage verwachting geldt een onderzoeksplicht bij een ontwikkeling die voorzien in ingrepen dieper dan 40 cm beneden maaiveld en met een oppervlakte van minimaal 1,5 hectare.

Met het voornemen wordt enkel een nieuwe woning gerealiseerd met een landschappelijke inpassing. Het voornemen blijft ruim onder de gestelde oppervlakte van 1,5 hectare. Een archeologisch onderzoek is niet nodig.

Mochten tijdens graafwerkzaamheden onverhoopt toch vondsten worden aangetroffen dan moeten deze bij het bevoegd gezag worden gemeld. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' uit het geldende bestemmingsplan van de gemeente Staphorst wordt overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

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 bestemmingsplan *“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 niet in een cultuurhistorisch bebouwingslint. Van aantasting van cultuurhistorische waarden is geenszins sprake. De nieuwe woning en landschappelijke inpassing voegen zich goed in het bestaande bebouwingsbeeld. In de omgeving bevinden zich verder 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 bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.11 Flora en fauna

4.11.1 Algemeen

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

4.11.2 Gebiedsbescherming

4.11.2.1 Algemeen

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

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

4.11.2.2 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'De Wierden' ligt op circa 1,9 kilometer afstand van het plangebied. In dit geval is door BJZ.nu een AERIUS-berekening uitgevoerd om de stikstofdepositie in zowel de aanlegfase als in de gebruiksfase in beeld te brengen. Deze rapportage opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. Uit de berekening blijkt dat voor de aanleg- en de gebruiksfase wat betreft de voorgenomen ontwikkelingen geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

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 800 meter ten zuidwesten van het plangebied. Daarmee ligt het plangebied niet in of in de directe nabijheid van het NNN, waarmee van aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden geen sprake is.

4.11.3 Soortenbescherming

4.11.3.1 Algemeen

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

4.11.3.2 Situatie plangebied

Om aan te tonen of de voorliggende ontwikkeling geen negatieve effecten op beschermde soorten met zich meebrengt, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 6 bij deze toelichting. Hieronder wordt nader ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies.

Quickscan flora en fauna

Het plangebied is op 6 april 2023 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland.

Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde gebieden:

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, hoeft het initiatief niet getoetst te worden aan de provinciale beleidsregels ten aanzien van de bescherming van het NNN (geen externe werking). Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten, toename verkeer in de gebruiksfase en de afstand tussen het plangebied en Natura 2000-gebied, is het niet aannemelijk dat uitvoering van de voorgenomen activiteiten zal leiden tot een negatief effect op Natura 2000-gebied. Nader onderzoek, zoals het opstellen van een stikstofberekening, wordt niet noodzakelijk geacht. Overige negatieve effecten op Natura 2000-gebied kunnen ook worden uitgesloten.

Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten:

Als de aanbevelingen uit het onderzoek worden uitgevoerd, dan kunnen effecten op beschermde soorten voorkomen worden en is er naar onze mening geen ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. In voorliggend geval betekent dat enkel dat de bouwgrond bouwrijp moet worden gemaakt buiten het broedseizoen.

Resultaten van toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden samengevat:

- Werkzaamheden afstemmen op de voortplantingsperiode van vogels;

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 en in- en uitritten

4.12.1 Verkeer

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

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeerencijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. In de vermelde publicatie van het CROW worden parkeerencijfers weergegeven onderverdeeld naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad. In de gewenste situatie wordt een vrijstaande woning in het middensegment gerealiseerd.

Opgemerkt wordt dat de gronden van de rijwielhandel per saldo niet meer wordt. Ook blijft de bebouwing in oppervlakte hetzelfde en worden de mogelijkheden de bedrijfsoppervlakte te vergroten wegbestemd. De 'Detailhandel' wordt dan ook niet meegenomen in onderstaande argumentatie.

- Functie: 'koop, vrijstaand midden';
- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk (bron: CBS Statline / gemeente Staphorst);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom;
- Parkeerbehoefte: 2 waarvan 0,3 voor bezoekers, 2,3;
- Verkeersgeneratie: 8,2.

4.12.2 Parkeren

Op basis van de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 4.12.1 wordt in onderstaande tabel de parkeerbehoefte in de gewenste situatie berekend. Op basis van het bovenstaande dienen in totaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein (woonerf) te worden gerealiseerd. Het plangebied is van voldoende omvang om op eigen terrein te voorzien in de parkeerbehoefte, zoals tevens zichtbaar in bijlage 1 (erfinrichtingsplan). Gesteld wordt dat het aspect 'parkeren' geen belemmering vormt voor de gewenste ontwikkeling.

4.12.3 In- en uitritten

Tot slot wordt opgemerkt dat ter plaatse de bestaande in- en uitritten ligt gewijzigd worden. Bij de nieuwe woning wordt de bestaande situatie gewijzigd. Echter zal er met de realisatie van de woning de locatie van de in- en uitrit enkel duidelijker worden. Tussen de rijwielhandel en woning wordt een nieuwe in- en uitrit gerealiseerd om bij het achtererf van het bedrijf te komen. Er wordt gekeken deze gewijzigde verkeerssituatie zo verkeersveilig mogelijk in te passen. Gesteld wordt dat de situatie ter plaatse overzichtelijk is waardoor er redelijkerwijs verwacht wordt dat een nieuwe in- en uitrit verkeersveilig gerealiseerd kan worden.

4.13 Overige aspecten

4.13.1 Brandveiligheid

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

4.13.2 Verlichting

De in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling brengt geen onevenredige toename van kunstlicht met zich mee. De ontwikkeling vindt plaats op en naast een bestaand erf waar reeds sprake is van bestaand kunstlicht. Per saldo zal de lichtuitstraling als gevolg van het voornemen niet onevenredig toenemen en zoveel mogelijk voorkomen worden.

4.13.3 Gezondheid

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

4.13.4 Relatie met andere toestemmingsvereisten (zoals activiteitenbesluit)

Voor de voorliggende ontwikkeling wordt een melding in het kader van het activiteitenbesluit gedaan.

HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

In het voorliggende geval is een 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 ontwerpbestemmingsplan (6 weken). Dit zal nader aantonen of er sprake is van een maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.3 Burgerparticipatie

Voorafgaand aan de formele zienswijze procedure is het plan voorgelegd aan de (in de bredere omgeving) relevante omliggende bedrijven of woningen. Zij hebben te kennen gegeven geen bezwaren te hebben tegen de voorgenoemde 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 bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

5.4.2 Provincie Overijssel

Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijke vooroverleg (uit het Bro) naar de provincie Overijssel toegezonden.

5.4.3 Waterschap Drents-Overijsselse Delta

De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat, na overleg met het Waterschap, de 'korte procedure' van de watertoets van toepassing is. Het ontwerpbestemmingsplan is daarnaast in het kader van het wettelijke vooroverleg (uit het Bro) tevens naar het waterschap toegezonden. Het waterschap heeft aangegeven geen opmerkingen meer te hebben.

5.4.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is er één zienswijze ingediend.

Er daarnaast sprake van een ambtshalve wijziging. Het bouwvlak wordt met 1 meter vergroot aan de zuidzijde zodat de beoogde woning in het bouwvlak past. Het bestemmingsplan wordt zodoende gewijzigd vastgesteld.

Voorgaande is verwoord in Rapport zienswijzen die als bijlage 7 is opgenomen bij deze toelichting.

5.5 Overige relevante aspecten

5.5.1 Recht van overpad

Er is geen sprake van recht van overpad in het plangebied.

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 Westerstouwe op een bestaand bedrijfsperceel. 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 ruim voldoende ruimte voor.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE TOELICHTING

6.1 Algemeen

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

6.2 Opbouw regels

6.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

6.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

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

- Wijze van meten (Artikel 2)

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

6.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);

- Nadere eisen: Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing;
- Specifieke gebruiksregels: bepalingen wat onder strijdig gebruik wordt aangemerkt;
- Wijzigingsbevoegdheden welke onder voorwaarden mogelijkheden bieden tot het vergroten van het bouwvlak en het splitsen van woningen;
- Nadere eisen; in de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermde dorpsgezicht' zijn nadere eisen opgenomen, waarbij het college nadere eisen kan stellen aan de verschijningsvorm van bebouwing;
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: ter bescherming van archeologische waarden is in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van deze waarden.

6.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbelregel (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 bouwregels (Artikel 8)*
In dit artikel staan enkele algemene bouwregels beschreven.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 9)*
In dit artikel staat beschreven welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval strijdig zijn met het bestemmingsplan.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 10)*
In dit artikel zijn bepalingen met betrekking tot de aanduiding 'vrijwaringszone-laagvliegeroute' opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken. Verder is een afwijkingsbevoegdheid voor kleinschalige windturbine(s) opgenomen.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 12)*
In dit artikel zijn algemene wijzigingsregels opgenomen.
- *Algemene procedureregels (Artikel 13)*
Dit artikel beschrijft de algemene procedure regels en regels omtrent de procedure van plaatsing en aansluiting van kleinschalige windturbines.
- *Overige regels (Artikel 14)*
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 bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.3 Bouwregels

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

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

In deze paragraaf worden de bouwregels toegelicht. In de navolgende paragrafen wordt ingegaan op de gebruiksregels en voorwaardelijke verplichtingen. Ten aanzien van de opbouw van de 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 bestemmingsplannen. 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 bestemmingsplan vertaald.

Detailhandel (Artikel 3)

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor een rijwielhandel en wonen in een bedrijfswoning ten behoeve van het bedrijf met de daarbij behorende bedrijfsgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, groenvoorzieningen en water en verkeers- en verblijfsvoorzieningen. Ter plaatse mag het aantal bedrijfswoningen ten hoogste één bedragen. Het bestaande oppervlakte aan gebouwen is het maximaal wat toegestaan is.

Middels de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 1' is de voorwaardelijke verplichting geregeld dat men ter plaatse moet voldoen aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen opgenomen in het erfinrichtingsplan.

Groen (Artikel 4)

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor een groenvoorzieningen, bos, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en landschappelijke inpassingen. Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan. Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt dat deze uitsluitend ten dienste van de bestemming dienen en de bouwhoogte niet meer dan 8 m mag bedragen.

Wonen - 1 (Artikel 5)

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in een woning met de daarbij behorende gebouwen, aan- en uitbouwen bijgebouwen en overkappingen, tuinen erven en terreinen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en nutsvoorzieningen. Ter plaatse mag het aantal woningen niet meer dan één bedragen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijfs- of kantooractiviteiten, bed and breakfast in het hoofdgebouw. Het hoofdgebouw dient daarnaast uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd te worden.

In de regels is een onderscheid gemaakt in bouwregels voor 'hoofdgebouwen, 'bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen' en 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde'. Hoofdgebouwen inclusief aangebouwde of vrijstaande bijgebouwen mogen een maximale inhoud 1.100 m³ hebben. De maximale goot en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 3 en 10 meter.

Middels de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 1' is de voorwaardelijke verplichting geregeld dat men ter plaatse moet voldoen aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen opgenomen in het erfinrichtingsplan.

Waarde - Archeologie 6 (Artikel 6)

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van lage archeologische verwachtingswaarden.

6.5 Voorwaardelijke verplichtingen

In de algemene gebruiksregels is in artikel 9.2.1 een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 1' overeenkomstig de

bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen, conform het in het in bijlage 1 van de regels opgenomen Erfinrichtingsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2 Aeries-berekening

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 5 Watertoetsresultaat

Bijlage 6 Quicksan flora en fauna

Bijlage 7 Rapport zienswijzen