

**Wijzigingsplan “Staphorst
Buitengebied, Portiekstraatje 12”**

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

Bouwbedrijf de Weerd
RB 20.101
Juni 2018
Dhr. H. de Roo
Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Planologisch kader	4
1.4	Huidige planologische regeling.....	5
1.5	Opzet wijzigingsplan	5
1.6	Te verrichten onderzoeken.....	5
1.7	Verantwoording	5
1.8	Leeswijzer.....	5
2	HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING.....	6
2.1	Ligging en historie	6
2.2	Het plangebied in zijn directe omgeving.....	7
2.3	Landschapsplan	9
2.4	Het gewenste plan.....	10
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.1.1	<i>Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	<i>12</i>
3.1.2	<i>Ladder duurzame verstedelijking</i>	<i>12</i>
3.2	Provinciaal beleid	13
3.2.1	<i>Omgevingsvisie Overijssel.....</i>	<i>13</i>
3.2.2	<i>Uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel.....</i>	<i>13</i>
3.3	Gemeentelijk beleid	16
3.3.1	<i>Structuurvisie 2030.....</i>	<i>16</i>
3.3.2	<i>Ruimtelijke Atlas en Welstandsnota.....</i>	<i>17</i>
3.3.3	<i>Bestemmingsplan Buitengebied Staphorst</i>	<i>17</i>
3.4	Conclusie	19
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	20
4.1	Archeologie.....	20
4.2	Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)	20
4.3	Bodem	21
4.4	Ecologie	23
4.5	Geluid	26
4.6	Bedrijven en milieuzonering	26
4.7	Luchtkwaliteit	28
4.8	Verkeer en Vervoer	29
4.9	Waterparagraaf.....	29
4.10	M.e.r.-beoordeling (vormvrij)	30
5	HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID.....	33
6	HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	34
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE VORMGEVING	35
7.1	Algemeen.....	35
7.2	Toelichting op de verbeelding.....	35

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van een kleinschalig bouwbedrijf (zelfstandig ondernemer) en woont sinds kort op het perceel Portiekstraatje 12 te Staphorst. Initiatiefnemer wil de aanwezige agrarische bestemming omzetten naar een bedrijfsbestemming om zodoende hier het bouwbedrijf voort te zetten. Het is de bedoeling om beide loodsen op het perceel op termijn te vervangen en het geheel een meer landelijke uitstraling te geven.

De gemeente Staphorst geeft aan in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan het planologisch mogelijk maken en daarbij de gronden te bestemmen tot bedrijfsbestemming.

Door middel van een zogeheten wijzigingsprocedure kan worden meegewerkt aan het omzetten van de agrarische bestemming naar de bedrijfsbestemming. Het geldende bestemmingsplan voorziet in deze wijzigingsmogelijkheid.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan bevindt zich in het buitengebied van Staphorst. Het perceel en de opstallen behoren tot een voormalig agrarische bedrijf.



Fig. 1.1: indicatieve weergave van het perceel Portiekstraatje 12

1.3 Planologisch kader

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan “Staphorst Buitengebied”, vastgesteld 25 juni 2013.

Het betreffende perceel heeft de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Kleinschalig’ en de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 6’. Bij regels van de agrarische bestemming is bepaald dat de bebouwing en het terrein alleen gebruikt mogen worden voor agrarische doeleinden.



Fig. 1. 2: Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan “Staphorst Buitengebied”. Het plangebied is op de verbeelding met een zwart kader weergegeven.

De plannen voorzien in het omzetten van de huidige agrarische bestemming naar de bestemming ‘Bedrijf’ om de bestaande bijgebouwen en het buitenterrein te gebruiken voor opslag ten behoeve van het bouwbedrijf.

Het beoogde gebruik is op grond van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. De gemeente Staphorst heeft aangegeven in principe bereid te zijn medewerking te willen verlenen aan het wijzigen van de bestemming ‘agrarische doeleinden’ naar een bedrijfsbestemming ten behoeve van bedrijfsactiviteiten met bouw mogelijkheden.

Voorwaarde hierbij is dat er geen milieutechnische problemen zijn en dat het plan ruimtelijk moet worden ingepast. Voorliggend wijzigingsplan voorziet hierin.

1.4 Huidige planologische regeling

Het geldende bestemmingsplan voorziet niet in bouwmogelijkheden om de bestaande bijgebouwen en het buitenterrein te gebruiken voor opslag ten behoeve van bouwbedrijf. Initiatiefnemer heeft gekozen voor een wijzigingsplan in plaats van een uitgebreide (Wabo)voorbereidingsprocedure en een projectafwijakingsbesluit (ruimtelijke onderbouwing).

De wijzigingsbevoegdheid is in het geldend bestemmingsplan opgenomen (artikel 5.8). Het voorliggende wijzigingsplan vervangt gedeeltelijk het bestemmingsplan "Staphorst Buitengebied".

1.5 Opzet wijzigingsplan

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding worden de percelen in het gebied aangegeven met bestemming dan wel een aanduiding. In de regels worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het plangebied geregeld. Tot slot wordt in de toelichting een verantwoording gegeven van de in het plan gemaakte keuzes.

1.6 Te verrichten onderzoeken

Ten behoeve van het opstellen van voorliggend wijzigingsplan zijn diverse onderzoeken verricht en adviezen gegeven. De conclusies uit de verschillende onderzoeken en adviezen zijn verwerkt in de toelichting.

- Bijlage 1: Ruimtelijk Kwaliteitsplan van De Erfontwikkelaar
- Bijlage 2: Verkennend milieukundig bodemonderzoek (NEN-5740+A1 / NEN-5707+C1), projectnummer: 17-M8078, datum 11 september 2017
- Bijlage 3: Akoestisch prognose onderzoek wijzigingsplan, kenmerk 0009-R-17-F, versie 2, datum: 20 november 2017

1.7 Verantwoording

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

1.8 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de locatie en het plan. In hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en zijn hierbij uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 gaat in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid, waarna in hoofdstuk 7 de juridische vormgeving wordt weergegeven. Vervolgens volgen nog de regels, de verbeelding en de bijlagen van het plan.

2 Hoofdstuk 2 Locatie- en planbeschrijving

2.1 Ligging en historie

Het perceel Portiekstraatje 12 bevindt zich in het buitengebied van Staphorst. Staphorst is gelegen binnen de Overijsselse gemeente Staphorst. Hieronder een weergave van de ligging van Staphorst vanuit een hoger gebiedsperspectief.

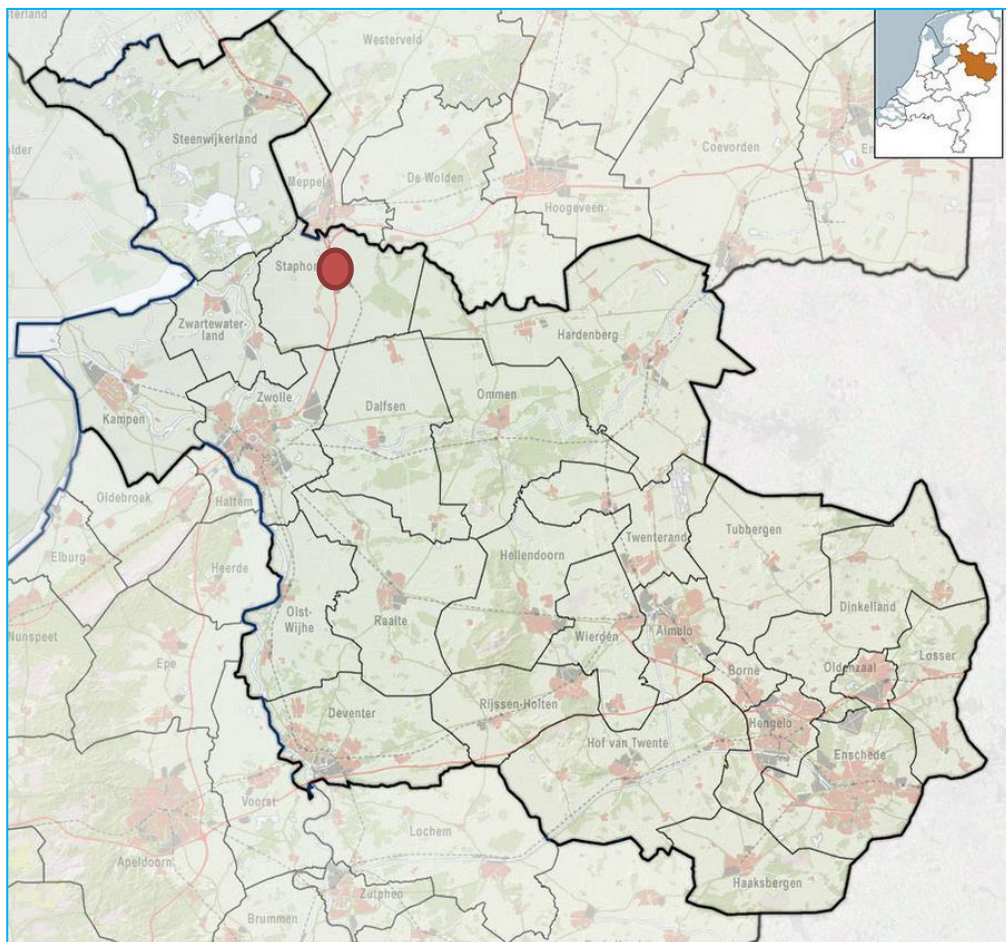


Fig. 2.1: Nederland, Provincie Overijssel, gemeente Staphorst en de ligging van Staphorst, in één oogopslag.

Staphorst

De kern Staphorst wordt beschreven als een langgerekt streekdorp met een karakteristiek bebouwingsbeeld. De kern van Staphorst bestaat samen met de kern van Rouveen uit een reeks van in totaal ruim duizend boerderijen aan weerszijden van de bijna 12 kilometer lange straatweg. In het noorden is het huidige Staphorst ontstaan als een verdichting rondom de kerk van Staphorst. Staphorst werd al in schriften van de dertiende eeuw genoemd maar lag toen nog westelijker. De ontginning van het hoogveengebied geschiedde vanuit de beekdalen. Vanuit de beekdalen verdeelde men het hoogveengebied in een aantal ontginningsblokken of slagen, waaronder vier slagen voor Staphorst. Inklinking en oxidatie leidden tot maaiveldverlaging, waardoor men het dorp moest verplaatsen. Omstreeks 1600 ontstond de huidige situatie met de Nieuwe Dijk (thans de Oude Rijksweg-Gemeenteweg) als bebouwingsas.

2.2 Het plangebied in zijn directe omgeving

Het plangebied ligt ten zuiden van de Gemeenteweg en ter hoogte van het buurtschap De Leijen, dat net ten westen van het plangebied ligt. Het plangebied ligt in oostelijke richting van de kern Staphorst (bedrijventerrein).

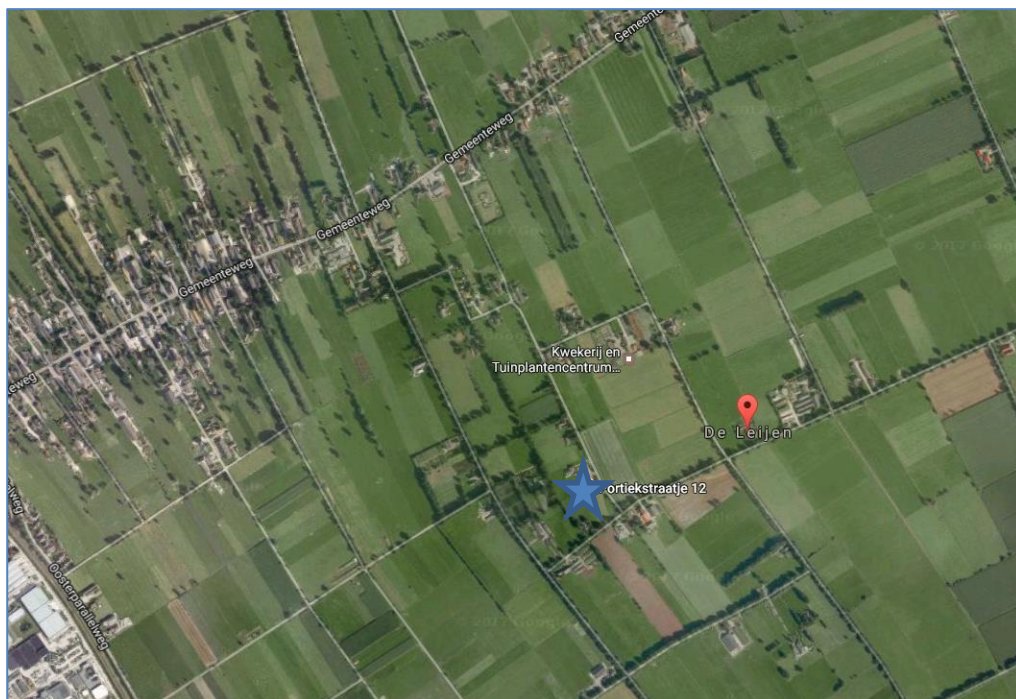


Fig. 2.2: Weergave van het plangebied (blauwe aanduiding)



Fig. 2.2: Weergave van het plangebied in relatie tot de directe omgeving.



Fig. 2.3: Weergave plangebied gezien van Portiekstraatje, in zuidelijke richting. De romneyloods en woning Portiekstraatje 10 zijn zichtbaar.



Fig. 2.4: Weergave van het perceel en specifiek de bestaande bebouwing op het betreffende perceel



Fig. 2.5: Weergave van het plangebied gezien van Portiekstraatje, in noordelijke richting. De woning Portiekstraatje 12 is zichtbaar.

Rechtens verkregen bouw- en gebruiksmogelijkheden

Uit het gemeentelijk archief is gebleken dat de bestaande bebouwing op het perceel met bouwvergunningen zijn verkregen. De (bedrijfs)woning is vergund bij besluit 7 juli 1998. Voor het realiseren van de schuur en de romneyloods is 13 juli 1978 respectievelijk 18 september 1984 bouwvergunning verleend.

2.3

Landschapsplan

De gemeente Staphorst heeft als voorwaarde gesteld dat het perceel en de bedrijfsactiviteiten ruimtelijk dient worden ingepast zodat deze aansluit bij voornoemde 'randbebouwing' en landschappelijke structuren/groene omgeving. Om deze aspecten goed op elkaar af te stemmen is het plan uitgewerkt in een zogeheten landschapsplan. Dit landschapsplan is ingediend voordat er een concreet bouwplan was. Op deze wijze wordt gewaarborgd dat er voldoende wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van zowel erfinrichting als nieuwe bebouwing (materiaalgebruik).

Door De Erfontwikkelaar is een landschapsplan opgesteld. Dit plan is als bijlage bijgevoegd en door middel van een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de bestemmingsregels en zodoende gericht op uitvoerbaarheid en handhaving. Onderstaand zijn de belangrijkste uitgangspunten en aspecten van de landschappelijke inpassing verwoord en in beeld gebracht.

Situering bebouwing:

De huidige schuren staan haaks op de kavelrichting. Dit komt meer voor in het gebied en is streekeigen. De woonboerderij echter is in lijn met de kavelstructuur gepositioneerd. De erven in het jong ontginningslandschap zijn rechthoekig met volumes haaks of in lijn met de kavelrichting. De nieuwe schuren komen eveneens haaks op de kavelrichting te staan. Het komt op dezelfde plek als waar nu de bestaande schuur en romneyloods staan. De impact op de omgeving is daarmee beperkt. Aangezien er een andere functie aan de nieuwe schuren worden toegekend zal ook de indeling anders worden. De verschijning echter blijft agrarisch. Een eenvoudige hoofdvorm, materialen die mooi verouderen en een gedekte kleurstelling. De voorkeur is om buitenopslag zo veel mogelijk binnen te hebben. Dit voorkomt de verrommeling van het gebied.

Groenstructuur en inrichting buitenterrein:

Met de realisatie van de nieuwe schuren zal ook het erf opgeknapt worden. Het grote erf zal verkleind worden en waar kan wordt verharding vervangen door gras. Langs het Portiekstraatje wordt in overeenstemming met het wensbeeld vanuit het landschapsplan Staphorst bomen geplant. Gekozen is voor de ruwe berk aangezien deze past binnen het landschap en de nieuwe schuren enigszins verzachten. Bestaande gebiedsvreemde beplanting wordt gerooid en vervangen door een beukenhaag. Deze haag schermt het erf eveneens af en maakt dat het erf weer een groene uitstraling krijgt. Aan de noordzijde van het erf is door de burens recent beplanting aangebracht.

In goed overleg is besloten hier geen opgaande beplanting te voorzien. Het zicht vanuit deze woning blijft hierdoor behouden. Vanuit het landschapsplan wordt aangegeven bestaand groen aan de randen te versterken en met name de erven minder rommeling en representatiever in te richten. Middels deze maatregelen wordt hieraan voldaan.

Aangezien er aan de westzijde geen ruimte voor beplanting is zal de zuidzijde van het erf langs het Portiekstraatje nog 3 extra gewone essen aangeplant worden. Deze vullen de gaten in de laanbeplanting op. Met deze casco benadering zal het erf eveneens beter in het ontginningslandschap passen. Het erf wordt namelijk vanuit de omgeving ingepast door deze laanbeplanting.

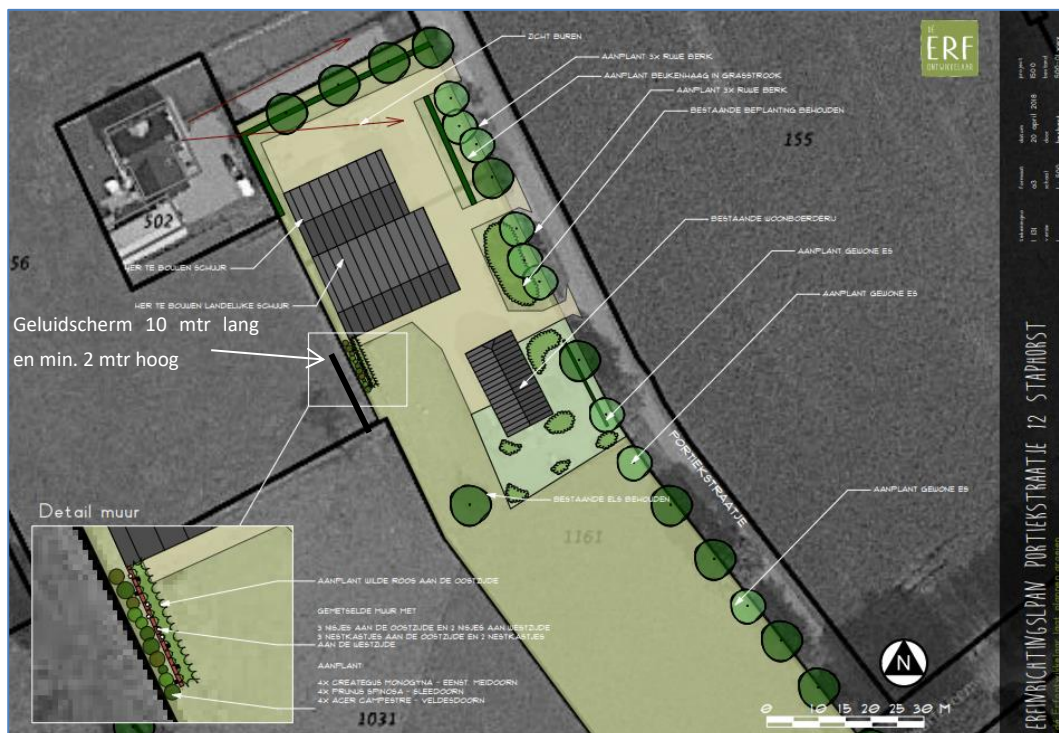


Fig. 2.6: Weergave beeldkwaliteitsplan met erfinrichting en geluidsscherm

Geluidsscherm

De maximale geluidniveaus wordt in de dagperiode overschreden, zie paragraaf 4.6. Het geluidsscherm dient volgens het akoestisch rapport minimaal een massa te hebben van 15 kg/m². Het geluidsscherm mag geen kieren of openingen bevatten. In afbeelding figuur 2.6 is het te plaatsen geluidsscherm, met afmetingen, weergegeven.

In overleg met de Ervenconsulent is voorgesteld om bij voorkeur een gemetselde muur aansluitend op de bestaande schuren waarvan een deel bekleed kan worden met hout. Daarbij is voorgesteld om een losse groep van verschillende streekeigen struiken aan de landschapszijde van de muur (niet strak snoeien) te planten, zodat vogels daar kunnen voeden, schuilen en nestelen. Deze struiken mogen best rond de 2 meter hoog worden. Voor een nadere beschrijving en advisering wordt verwezen naar het bijgevoegd ruimtelijk kwaliteitsplan van De Erfontwikkelaar (bijlage 1).

Dit geluidsscherm is door middel van een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de bestemmingsregels en zodoende gericht op uitvoerbaarheid en handhaving.

2.4

Het gewenste plan

Op het perceel staat een vrijstaande woning en bestaande bebouwing in de vorm van een schuur en een romneyloods. De voormalige agrarische bestemming en gebruik zijn komen te vervallen.

Initiatiefnemer woonachtig op het perceel heeft een bouwbedrijf (eenmanszaak/zzp) en wil zijn bedrijfsactiviteiten op het perceel ontplooien. Het perceel zal naast het wonen vooral gebruikt worden voor opslag van materiaal en materiaal ten behoeve van het (eigen) bouwbedrijf.

In de nabije toekomst worden de bestaande bijgebouwen vervangen. De voormalige varkensschuur en romneyloods worden uiteindelijk gesloopt. Herschikking van bebouwing op het perceel met de nodige kwaliteitsverbetering zal een logisch gevolg zijn. Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat het aspect geluid een rol speelt ten aanzien van de nabijgelegen buurperceel en woning. Bij de nieuwbouwplannen wordt hier rekening meegehouden en zodanige bouwkundige / geluidwerende maatregelen getroffen waardoor het geluid vanuit de bouwwerken sterk wordt gereduceerd.

Vooralsnog voorziet het wijzigingsplan in het omzetten van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming (bestemming 'Bedrijf'). De bouwmogelijkheden voor de nieuwe bebouwing zal via de gebruiks- en bouwregels mogelijk worden gemaakt.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor Staphorst zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden zodat het ruimtelijk Rijksbeleid als zodanig niet van invloed is op voorliggend ruimtelijk plan.

3.1.2 *Ladder duurzame verstedelijking*

De Ladder van Duurzame verstedelijking (LvD) is te vinden in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. De LvD heeft als doel een goede borging van een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

In het artikel is bepaald dat uit de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet blijken dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling:

- voorziet in een actuele regionale behoefte;
- indien blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, worden beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- indien uit die beschrijving blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, worden beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontsloten.

Jurisprudentie laat als algemene lijn zien, dat bij herbestemming c.q. functiewijziging van bestaande gebouwen “geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij functiewijziging sec”.

Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag, dan is de algemene lijn dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In voorliggend project is sprake van het omzetten van een agrarisch bedrijf naar een bedrijfsbestemming, zonder toename van bebouwing of ander ruimtebeslag. Er is geen sprake van een significante toename van het ruimtebeslag. Het project is daardoor niet ladder-plichtig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.2 Uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel

Op 12 april 2017 is door Provinciale Staten van Overijssel de Omgevingsvisie Overijssel 2017 vastgesteld. Deze omgevingsvisie heeft de status van een Verordening ex artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In deze Omgevingsvisie Overijssel schetst de provincie haar visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

In de Omgevingsvisie is aangegeven wat volgens de provincie de ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn en hoe Provinciale Staten aan Gedeputeerde Staten (GS) opdragen deze te realiseren.

Twee bepalende elementen in de Omgevingsvisie zijn de beleidselementen duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. De provincie geeft hierover het volgende aan.

Duurzaamheid : Voor duurzaamheid hanteert de provincie de volgende definitie: 'Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien'.

Ruimtelijke kwaliteit : Ruimtelijke kwaliteit definiëren we als: “datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.” Ruimtelijke kwaliteit gaat voor ons dus niet zozeer over ‘mooi’, maar vooral over ‘goed’: functioneel, mooi en toekomstbestendig. Overigens is deze benadering van ruimtelijke kwaliteit in overeenstemming met de gangbare definitie.

Ruimtelijke kwaliteit is geen luxe, maar maatschappelijke noodzaak. Ruimtelijke kwaliteit is van grote betekenis voor het vestigingsklimaat voor bedrijven, bewoners en de toeristische mogelijkheden van een gebied.

En daarmee ook voor de werkgelegenheid. Met andere woorden: de inzet op ruimtelijke kwaliteit draagt bij aan versterking van de sociaaleconomische positie van Overijssel.

Gebiedskenmerken

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

De gebiedskenmerken zijn te onderscheiden in 4 lagen:

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

Hierna wordt per locatie getoetst aan de lagenbenadering

De natuurlijke laag

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de "natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype 'dekzandvlakte en ruggen'.

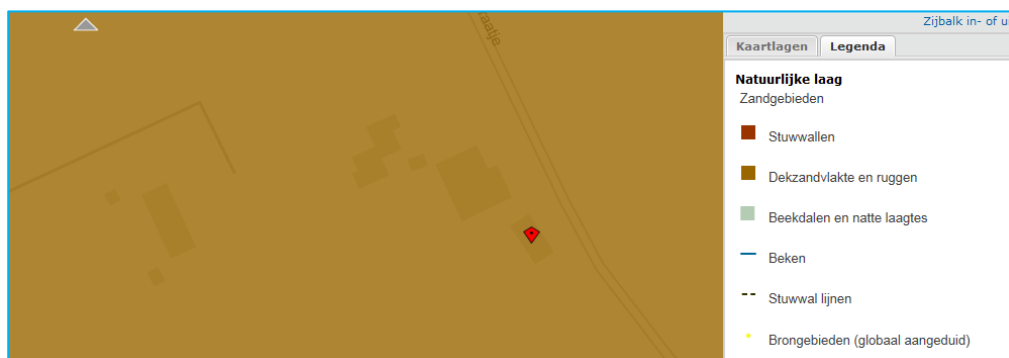


Fig. 3.1: Kaartlaag natuurlijke laag – dekzandvlakte

Met betrekking tot dekzandvlakte is de ambitie gericht op het beleefbaar maken van de verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. Ook de strekkingsrichting van het landschap kan worden benut.

Het 'nieuwe' erf wordt op zorgvuldige wijze ingepast in het landschap. In het inrichtingsplan wordt hierop nader ingegaan.

De laag van het agrarisch cultuurlandschap

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de laag van het agrarisch-cultuurlandschap' gelegen het landschapstype 'jonge heide- en broekontginningslandschap'.

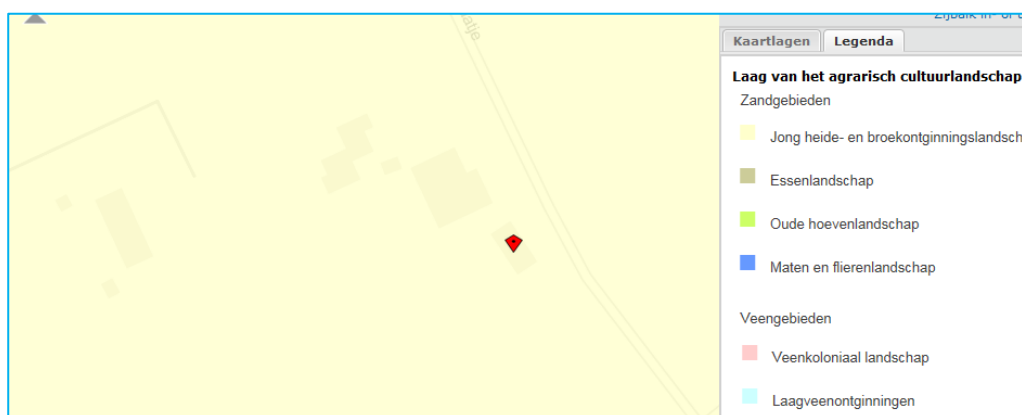


Fig. 3.2: Kaartlaag agrarisch cultuurlandschap

De ambitie voor het agrarisch cultuurlandschap is gericht op een stevige impuls van de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden en in voorkomende gevallen op 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.

Met de gewenste erftransformatie zoals weergegeven in het erfinrichtingsplan vindt een forse impuls in de ruimtelijke kwaliteit plaats op deze locatie. Geconcludeerd wordt dat het voornemen goed aansluit bij de ambitie van het gebiedskenmerk.

De stedelijke laag

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart 'de stedelijke laag' geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen daarom buiten beschouwing worden gelaten.

De laag van de beleving

Met de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. De laag van de beleving is het domein van de belevings, de betekenis en identiteit. De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de laag van de beleving' aangeduid met 'donkerte'

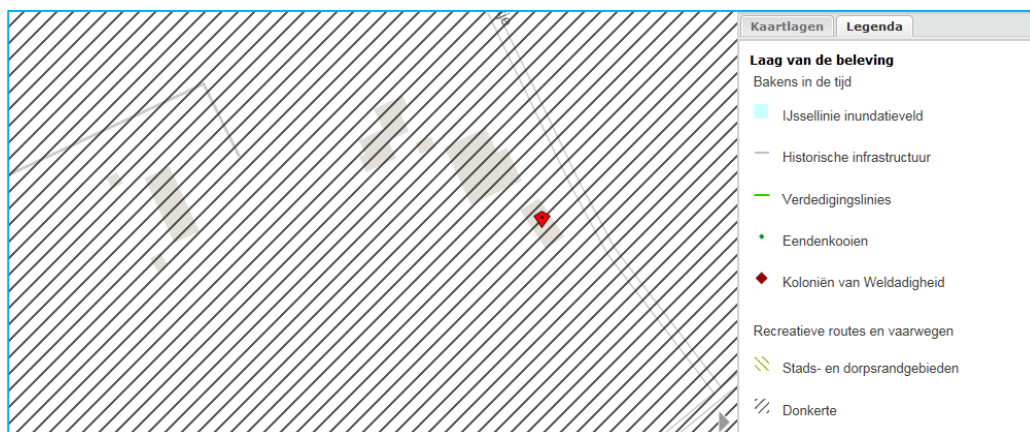


Fig. 3.3: Kaartlaag Laag van de beleving

De in het voorliggende plan opgenomen ruimtelijke ontwikkeling betreft het herbestemmen van een agrarisch bouwperceel naar een bedrijfsbestemming. Er wordt niet voorzien in het aanleggen/realiseren van lichthinder veroorzakende voorzieningen, er vindt geen verdere aantasting plaats aan de donkerte ter plaatse.

Conclusie toetsing aan provinciaal beleid

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2030

Op 10 december 2013 heeft de gemeenteraad van de gemeente Staphorst de Structuurvisie: 'Structuurvisie 2030, kernen Staphorst, Rouveen en IJhorst' vastgesteld. De ambities van de gemeente Staphorst voor deze drie kernen op het gebied van wonen, werken, verkeer, voorzieningen en ruimtelijke kwaliteit zijn hierin verwoord en verbeeld.

Voor werken is het volgende geschreven in deze visie.

Visie voor alle drie de kernen

De gemeente Staphorst wil ook in 2030 een zo aantrekkelijk mogelijk ondernemersklimaat voor de Staphorster ondernemer. (...) Ook voor de bedrijvigheid geldt dat de juiste bedrijvigheid op de juiste plek moet liggen. Niet alleen qua aard en omvang en milieubelasting, maar ook qua segmentering. (...) De gemeente Staphorst wil voorzien in voldoende ruimte voor de bedrijvigheid tot 2030. Primair voor de lokale vraag. Aan bedrijven van buiten de gemeente wordt geen grond verkocht.

In (of in de directe omgeving van) IJhorst zijn eveneens vrijkomende agrarische panden. Bewoning is ook hier een logische vervolgfunctie. Maar ook splitsing in een aantal eenheden voor startende bedrijven of zzp-ers kan een goede economische drager zijn voor dergelijke karakteristieke of monumentale panden.

Temeer omdat er in IJhorst geen ruimte is voor bedrijventerreinontwikkeling. Niet alleen werkt het bestaande landschap door in de nieuwe invulling, ook de inbedding in het landschap, draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Goede overgangen maken dat nieuwe ontwikkelingen zich voegen in het aloude landschap en niet als wezensvreemde elementen opduiken. De landschappelijke inpassing zoals deze al deels is gerealiseerd bij het bedrijventerrein De Esch is hier een goed voorbeeld van. Daarnaast kan het bestaande landschap doorwerken in de nieuwe invulling door het herstellen en versterken van bestaande lanen, maar ook het toevoegen van nieuwe laanbeplanting. Deze inbedding in het landschap biedt voor zowel Staphorst, Rouveen en IJhorst kansen voor het vergroten van de toegankelijkheid van het landschap door het ontwikkelen van ommetjes; kleine wandelroutes voor 'een frisse neus' of voor een rondje met de hond.

Ook het inbedden van bestaande bebouwing in het landschap draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit.

Het project voorziet in functiewijziging van een voormalig agrarisch bedrijf dat gericht is op een bouwbedrijf (een zzp-er). Het perceel en bedrijfsactiviteiten worden landelijk ingepast, zie paragraaf 2.3. In paragraaf 4.7 milieuhinder zal blijken dat de bedrijfsactiviteiten passend kunnen zijn in de omgeving en bestaand woon- en leefklimaat niet in het geding is.

3.3.2 *Ruimtelijke Atlas en Welstandsnota*

De Ruimtelijke Atlas en Welstandnota van de gemeente Staphorst dient als vervanging van de voorgaande welstandsnota, die als te knellend werd ervaren. Daarvoor in de plaats is er een globaler 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. Voor ontwikkelingen waarbij de ruimtelijke en/of functionele structuur verandert, biedt de welstandsnota geen soulaas, omdat het ruimtelijk raamwerk hier niet meer of nog niet aanwezig is. Voor deze ruimtelijke ingrepen wordt in de regel een stedenbouwkundig plan gemaakt, waarin de nieuwe structuur wordt vastgelegd. Daarnaast is een beeldkwaliteitsplan nodig, liefst in combinatie met supervisie. In een beeldkwaliteitsplan wordt vooruitgelopen op de nieuwe structuur en aangegeven hoe de bebouwing een plaats moet krijgen in het nieuwe, stedenbouwkundig plan. Het gaat dan om vooraf sturen op ruimtelijke kwaliteit. Als het gebied, waarvoor een beeldkwaliteitsplan geldt, grotendeels is ontwikkeld dient er een keus gemaakt te worden met betrekking het welstandsregime.

Voor deze casus is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld (zie paragraaf 2.3)

3.3.3 *Bestemmingsplan Buitengebied Staphorst*

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid in artikel 5.8 opgenomen, die luidt als volgt onder f.:

- de bestemming van het agrarisch bedrijf wordt gewijzigd in de bestemming Bedrijf, met dien verstande dat:

1. geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;
2. in afwijking van het onder a bepaalde geldt dat sloop en nieuwbouw van voormalige agrarische bebouwing uitsluitend is toegestaan indien sprake is van landschapsontsierende stallen en/of sloop en nieuwbouw noodzakelijk is vanwege functionele en/of bouwtechnische redenen. Hierbij geldt dat wordt gestreefd naar een substantiële reductie van bebouwing en de totale her te bouwen oppervlakte van de functie niet meer bedraagt dan 500 m²;

3. er een erfinrichtingsplan wordt opgesteld;
4. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf behouden dient te worden en waar mogelijk te worden versterkt;
5. de nieuwe functie moet leiden tot het behoud of verbetering van de agrarische uitstraling van het buitengebied en mag geen ongewenste visuele verstedelijking of aantasting van landschappelijke waarden veroorzaken;
6. de nieuwe functie geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking mag hebben;
7. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig mogen worden beperkt;
8. de functie milieuhygiënisch inpasbaar moet zijn;
9. er geen buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten buiten de gebouwen plaats mag vinden. In afwijking hiervan kan ondergeschikte buitenopslag binnen het bouwvlak worden toegestaan, welke inherent is en volgt uit de bedrijfsvoering, mits:
 - de buitenopslag redelijkerwijs niet onder te brengen is in de bestaande bedrijfsbebouwing;
 - de buitenopslag geen onevenredige afbreuk doet aan de landelijke c.q. agrarische uitstraling van het perceel;
 - er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
 - de buitenopslag expliciet wordt begrensd;
10. overtollige bebouwing die niet wordt hergebruikt moet worden gesloopt;
11. detailhandel uitsluitend is toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe functie;
12. horeca uitsluitend is toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe functie;
13. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 38 respectievelijk artikel 8 van overeenkomstige toepassing zijn;
14. hierbij ook direct toepassing kan worden gegeven aan het gestelde in de bestemming Wonen - 1 in artikel 38.7, sub a ten aanzien van splitsing van woningen/boerderijen;
15. naast bedrijven uit de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven kunnen ook bedrijven die niet in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven zijn genoemd worden toegestaan, mits deze bedrijven naar aard en omvang en qua milieueffecten gelijk kunnen worden gesteld met de bedrijven die wel zijn genoemd;
16. voldaan dient te worden aan de overige voorwaarden uit het VAB-beleid zoals opgenomen in bijlage 5 (*van het geldend bestemmingsplan*);

De plannen van de initiatiefnemer voldoen aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. De voorwaarden genoemd onder 6 t/m 8 zullen nader worden onderbouwd in hoofdstuk 4. Wat betreft de goede landschappelijke inpassing, erfinrichtingsplan en beperking van visuele "hinder" is een landschappelijk inpassingsplan (paragraaf 2.3) opgesteld. Na toepassing zijn de regels van artikel 8 (bestemming Bedrijf) van overeenkomstige toepassing.

Door middel van deze wijziging van de bestemming wordt aansluiting gevonden om vrijkomende agrarische bedrijven een nieuwe functie in het buitengebied van Staphorst te geven en is medewerking aan het uitvoeren van de wijzigingsbevoegdheid wenselijk.

3.4

Conclusie

Er zijn vanuit het Rijksbeleid, Provinciaal en gemeentelijk beleid geen belemmeringen aanwezig voor deze ruimtelijke ontwikkeling.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

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

4.1 Archeologie

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

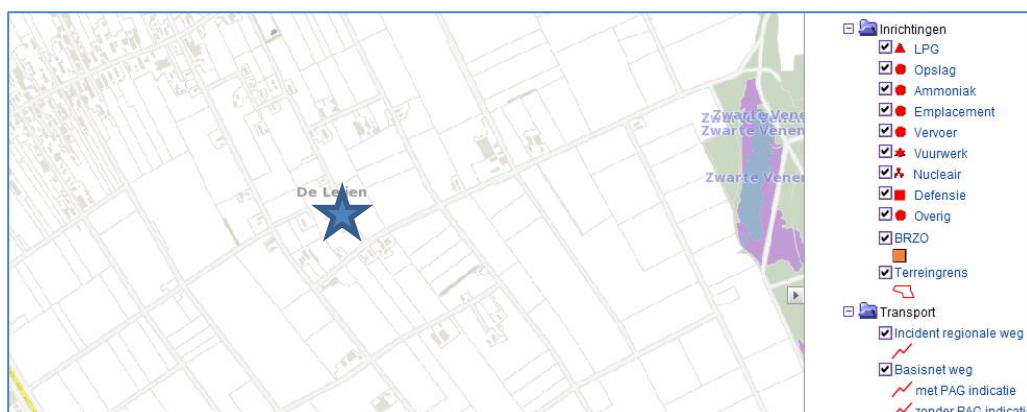
Op basis van het geldend bestemmingsplan 'Staphorst Buitengebied' kent het perceel de archeologische dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie 6'.

Bij een dergelijke archeologische dubbelbestemming geldt dat er nader archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij ruimtelijke ingrepen groter dan 1,5 hectare en dieper dan 40 cm.

De ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied hebben niet een omvang die de onderzoeksnormen te boven gaat, zodoende is er geen onderzoek naar archeologie nodig, wel blijft de archeologische dubbelbestemming intact ter waarborg van het behoud van de archeologische waarden.

4.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Hiertoe is een check uitgevoerd aan de risicokaart Overijssel. Dit levert het volgende beeld op.



Figuur 4.1: Uitsnede van de risicokaart ter hoogte van het plangebied

4.2.1.1 *Bevi-inrichtingen binnen het plangebied*

Binnen het plangebied bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.2.1.2 *Bevi-inrichtingen buiten het plangebied*

Buiten het plangebied bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.2.1.3 *Buisleidingen*

Nabij het plangebied bevinden zich geen buisleidingen die invloed hebben op het plangebied.

4.2.1.4 *Route gevaarlijke stoffen*

Nabij het plangebied bevinden zich geen route gevaarlijke stoffen die invloed hebben op het plangebied.

4.2.1.5 *Hoogspanningsleidingen*

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

4.2.2 *Conclusie*

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid aanwezig. Er is geen nader onderzoek naar externe veiligheid is nodig. Een bouwbedrijf is niet aan te merken als een risicoveroorzakende inrichting. Er is sprake van een bestaand (beperkt) kwetsbaar object die als gevolg van dit wijzigingsplan niet leidt tot een aanzienlijke verhoging van de personendichtheid, zodat nader onderzoek naar externe veiligheid niet nodig is.

4.3 *Bodem*

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

De gemeente Staphorst heeft het volgende aangegeven in hun principebesluit d.d. 29 maart 2017:

Op uw perceel dient ook een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden conform NEN 5740 in verband met de gesaneerde bovengrondse brandstoftank(s). Hiervoor is nog geen eindsituatieonderzoek uitgevoerd, hetgeen noodzakelijk is bij een bestemmingswijziging. Tot slot moet nog een verkennend asbestonderzoek conform NEN 5707 uitgevoerd worden, omdat uit de asbestsignaleringskaart van de provincie Overijssel blijkt dat de locatie daarnaast een verdachte locatie is.

De aanwezigheid van bodemverontreiniging kan gevolgen hebben voor het gebruik van de locatie. Niet alleen kan dit betekenen dat op het perceel gebruiksbepalingen liggen.

Ook kan het zo zijn dat de bodemverontreiniging de bestemming van de locatie in de weg staat. Het nemen van saneringsmaatregelen of het verwijderen van de bodemverontreiniging kan deze belemmering weer opheffen.

Er is door Sigma Bouw & Milieu “verkennend milieukundig bodemonderzoek volgens NEN-5740+A1 en NEN-5707+C1” uitgevoerd, bekend onder projectnummer: 17-M8078, d.d. 11 september 2017. Het volledige onderzoeksrapport is in bijlage 2 te lezen.

Bodemonderzoek

Onderstaand een weergave van de aanbevelingen van het uitgevoerde onderzoek.

- Ter plaatse van boring 5 is in de ondergrond puin waargenomen. Op een diepte van ca. 0.6 m-mv is de boring vanwege een handmatig ondoordringbare puinlaag gestaakt. Puin is per definitie verdacht voor de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal. Onderzoek naar asbest in de puinlaag t.p.v. boring 5, is in het kader van dit onderzoek in deze fase, buiten beschouwing gelaten. Op basis van dit onderzoek kan daardoor geen uitspraak worden gedaan omtrent de evt. aanwezigheid van asbesthoudend materiaal in de aanwezige puinlaag. Wanneer inzicht gewenst is in de evt. aanwezigheid van asbest in de aanwezige puinlaag wordt geadviseerd om t.p.v. en rondom boring 5 een verkennend bodemonderzoek asbest in puin volgens NEN-5897 uit te voeren. Geadviseerd wordt om met het bevoegd gezag te overleggen of een dergelijk onderzoek in dit kader, in het kader van de planologische herbestemming, noodzakelijk is.

Indien de grond ontgraven gaat worden, bijvoorbeeld ten behoeve van bouwwerkzaamheden, is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

- Middels het Besluit is het mogelijk om door het lokaal bevoegd gezag lokale maximale bodemgebruikswaarden vast te stellen, of om deze bodemgebruikswaarden te conformeren aan de maximale waarden uit het (landelijke) generieke model. Bij toetsing van de onderzoeksresultaten aan het generieke model wordt de indicatie verkregen dat de bovengrond (bovengrondmengmonster MM1) mogelijk geschikt is als toepassing grond met bodemkwaliteitsklasse “wonen” en als zodanig beperkt toepasbaar is. De bovengrond t.p.v. de vm. olieopslagplaats is op basis van het gemeten gehalte minerale olie mogelijk niet meer toepasbaar is. Volledige duidelijkheid omtrent de bodemkwaliteitsklasse van vrijkomende grond wordt pas verkregen op basis van een partijkeuring conform het Besluit Bodemkwaliteit.

Opgemerkt dient te worden dat de vertaalslag van verkennend bodemonderzoek naar hergebruik van grond volgens het Besluit Bodemkwaliteit, veelal, niet mogelijk is. In de meeste gevallen zijn aanvullende gegevens noodzakelijk, het bevoegd gezag (de gemeente waarin de grond wordt toegepast) kan hier uitsluitsel over geven. Indien het noodzakelijk is dat er grond afgevoerd moet worden van de locatie zal er een melding grondverzet gedaan moeten worden via het landelijk meldpunt:

www.meldpuntbodemkwaliteit.nl.

Beoordeling RudO:

Vanuit de Regionale uitvoeringsdienst Overijssel is het opgestelde bodemonderzoeksrapport beoordeeld. Volgens RUDO is het rapport volledig inclusief bijlagen (is ontvankelijk) en is inhoudelijk akkoord (d.d. 11 oktober 2017, WRO-2017-0012-01).

Aanbeveling RudO:

Het adviesbureau signaleert dat de kwaliteit van de ondergrond ter plaatse van boring 5 niet bekend is vanwege het staken op puin/obstructie (aanwezigheid asbest onbekend). Boring 7 is op 0,4 m-mv gestaakt vanwege een obstakel (niet verder gedefinieerd). Beide boringen liggen in het verlengde van de noordelijke schuur richting de straat. Van beide boringen is de bovengrond (contactzone) meegenomen in de geanalyseerde monsters waarbij geen gehalten zijn aangetoond boven de achtergrondwaarden. Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek zijn op de locatie, buiten de tank en olieopslag, geen voor bodemverontreiniging verdachte activiteiten uitgevoerd. Gelet op de toekomstige inrichting zijn er geen of beperkt werkzaamheden in de ondergrond gepland op dit deel van de locatie. Op basis van bovenstaande informatie is het advies om op dit moment geen aanvullend onderzoek te laten uitvoeren naar de kwaliteit van de ondergrond ter plaatse van de gestaakte boringen. Wel is het wenselijk om de ontwikkelaar hierop te wijzen en aan te geven dat als bij uitvoering van grondwerkzaamheden ter plaatse bodemvreemd materiaal wordt aangetroffen het nodig is om afstemming te zoeken met de gemeente over hoe hier mee om te gaan.

Hergebruik grond buiten de locatie

Volgens de ontgravingskaart van regio IJsselland ligt deze locatie in de zone met de bodemkwaliteitsklasse Landbouw/Natuur (AW). Dit betekent dat de bodemkwaliteit van de grond geen belemmering voor een toepassing binnen het beheergebied. Op basis van het uitgevoerde onderzoek is het grondverzet voor wat betreft vrijkomende grond ter plaatse van de voormalige olieopslag beperkt. De grond die ter plaatse vrijkomt, is niet geschikt voor hergebruik gelet op het aangetoonde gehalte aan olie. Wanneer in de toekomst (bv bij bebouwing) grond vrijkomt, dan kan deze grond op het terrein worden verwerkt. Als dat niet kan, gelden voor de afvoer en de toepassing de regels uit Besluit Bodemkwaliteit en de nota Bodembeheer IJsselland.

4.4

Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

In het wijzigingsplan dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent.

Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Overijssel uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening.

Soortenbescherming

Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten.

Er dient een ontheffing op grond van artikel 3.3, 3.8 en/of 3.10 Wnb te worden aangevraagd voor een (bouw)werkzaamheid of activiteit indien het volgende van toepassing is:

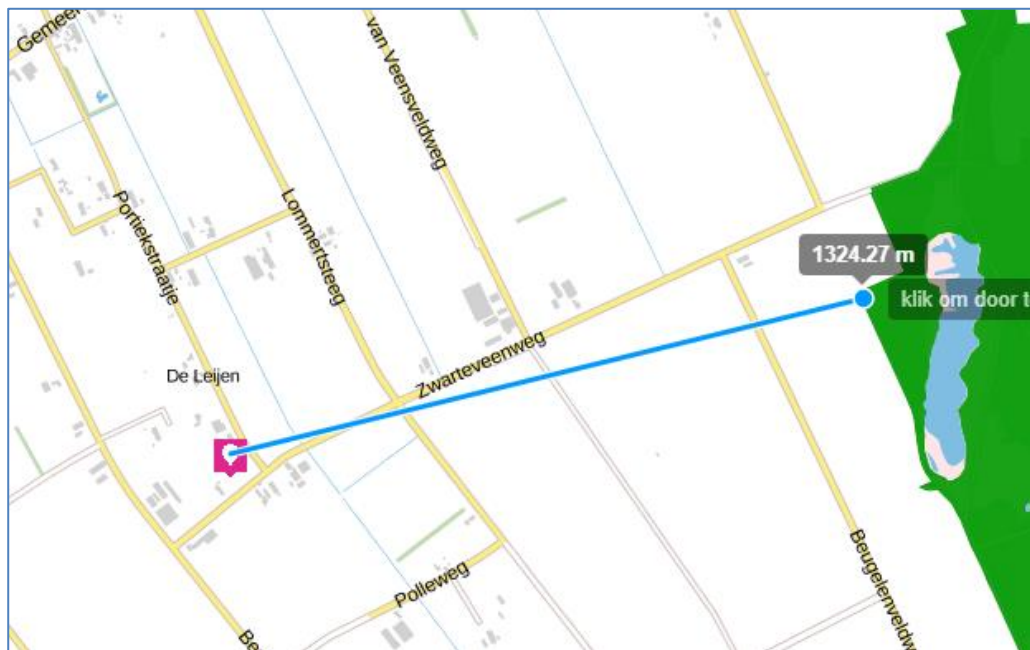
- uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van verstoring of doden van (een) beschermde soort(en);
- het bouwwerk en/of de activiteit veroorzaakt beschadiging of vernieling van voortplanting- of rustplaatsen van dieren, dan wel ontworteling of vernieling van plantensoorten;
- er kan geen gebruik gemaakt worden van een vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming;
- er kan niet gewerkt worden volgens een goedgekeurde gedragscode.

4.4.1

Natuurwaarden in het terrein

Gebiedsbescherming

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen natuurgebieden (zoals Natura-2000 en Wetlands). In figuur 4.2 bevinden zich nabij het plangebied onderdelen van het NNN-natuurgebieden. Het plangebied zelf valt niet binnen het NNN-natuurgebied, zodat nader onderzoek naar de gebiedsbescherming niet nodig is.



Figuur 4.2: Uitsnede van kaart 'Natuur' van de Provinciale Omgevingsverordening waaruit blijkt de NNN-natuurgebieden op ruim 1,3 kilometer in noordelijke richting ligt.

Het plangebied zelf bevindt zich niet binnen Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologisch Hoofdstructuur (groene gebied in oostelijke en zuidelijke richting). Gezien de afstand tot deze natuurgebieden is er geen sprake van aantasting van deze gebieden (gebiedsbescherming).

Soortbescherming

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

Van belang is om na te gaan in hoeverre er sprake is of kan zijn van één of meerdere van de bovengenoemde 'verboden activiteiten'. Het juridisch-planologisch wijzigen van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming gaat niet gepaard met een aantasting van ecologische waarden.

Er is nu geen sprake van het slopen van bebouwing, het bouwen van bebouwing en/of andere storende werkzaamheden die een aantasting van soorten kan geven. Er is geen belemmering vanuit de flora- en fauna wetgeving.

Initiatiefnemer heeft aangegeven in de toekomst gebouwen te willen gaan slopen. Mocht het zover zijn zal initiatiefnemer een sloopmelding indienen. Op dat moment zal rekening worden gehouden met de ecologische waarden binnen te slopen gebouwen (zorgplicht).

4.5 **Geluid**

Regels ten aanzien van geluidhinder zijn vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). Het doel van de Wet geluidhinder is tweeledig. Enerzijds de bescherming van het milieu en anderzijds de bescherming van de volksgezondheid.

Bepalend is steeds de situering van geluidsbronnen ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen en scholen. De Wgh gaat uit van zones langs wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Binnen dergelijke zones zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen alleen toegestaan indien de geluidsbelasting op de buitengevel onder of hoogstens gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde. Ontheffing van de voorkeursgrenswaarde is toegestaan indien maatregelen om de geluidsbelasting op de buitengevels te beperken niet mogelijk zijn of onvoldoende helpen en indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

4.5.1 **Wegverkeerslawaai**

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Ter plaatse is sprake van de wegen Portiekstraatje en Zwarteveenweg, wegen buiten de bebouwde kom waarover 50 km/uur of harder mag worden gereden. Voor wegen buiten de bebouwde kom met een snelheid van 50 km/uur of meer geldt een geluidszone van 250 meter aan weerszijden van de weg. Het bouwplan bevindt zich binnen 250 meter van de as van de weg en dus binnen de geluidszone.

Er is sprake van juridisch-planologisch wijzigen van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming waarbij al een bestaande bedrijfswoning aanwezig is. Er is hierdoor akoestisch gezien sprake van een bestaande situatie als het gaat om de bedrijfswoning. Nader geluidsonderzoek naar wegverkeerslawaai is hierdoor niet nodig.

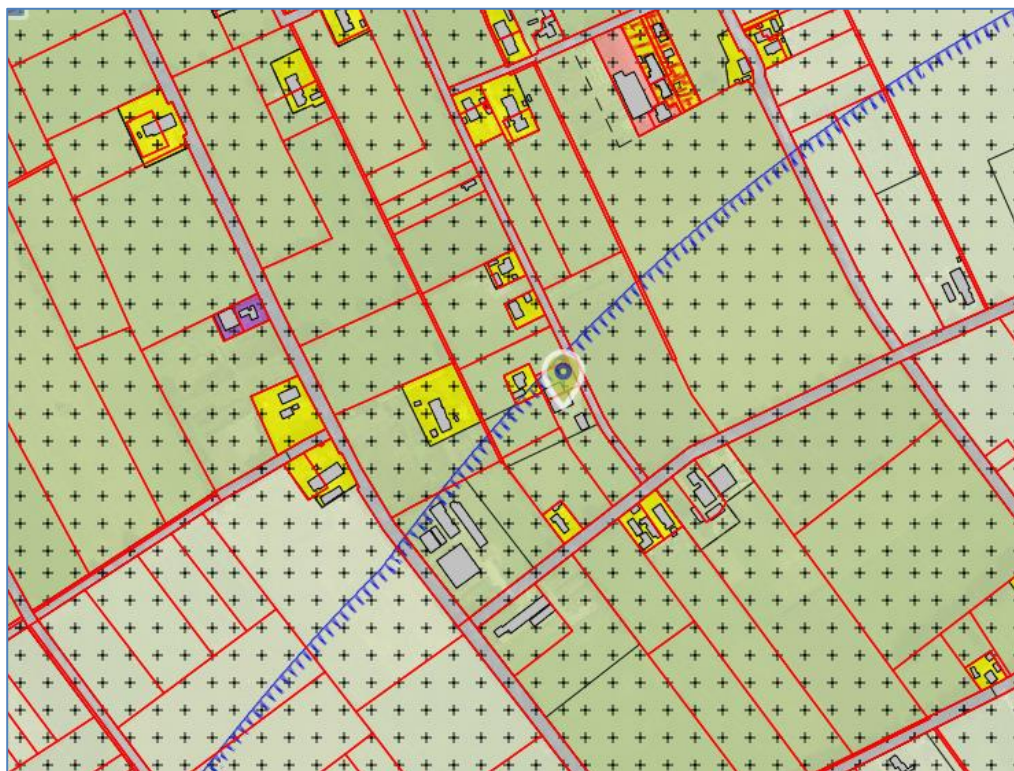
4.5.2 **Overige bronnen inrichting**

Er zijn geen overige geluidbronnen, zoals railverkeer of industrielawaai die van invloed zijn op het plangebied met de betreffende bedrijfswoning.

Het aspect geluid (Wgh) vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.6 **Bedrijven en milieuzonering**

Vanuit milieu hygiënisch oogpunt vergt het inpassen van nieuwe functies in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies. Binnen het plangebied is sprake van juridisch-planologisch wijzigen van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming waarbij al een bestaande bedrijfswoning aanwezig is. Van belang is na te gaan welke functies/bedrijven zich in de nabijheid van het plangebied bevinden.



Figuur 4.3: Uitsnede van verbeelding van het geldend bestemmingsplan waaruit blijkt dat er sprake is van een 'rustig buitengebied' zonder functiemenging.

4.6.1 Vanuit het bedrijf naar de omgeving

Voor de bestaande bedrijfswoning gelden geen normafstanden op basis van de VNG-lijst naar andere woningen, bedrijven of instellingen toe en deze zijn niet van invloed op de milieuhinder voor de omgeving. De beoogde bedrijfsactiviteiten spelen wel een rol naar de (directe) omgeving toe.

De eigenaar wil de bestaande "agrarische" bestemming omzetten naar een "bedrijfsbestemming", ten behoeve van zijn bouwbedrijf. Het perceel zal in het kader van de bedrijfsactiviteiten hoofdzakelijk worden gebruikt voor opslag van materiaal en materieel ten behoeve van het eigen bouwbedrijf.

Indien aan de richtafstanden uit VNG-Reeks "Bedrijven en Milieuzonering" wordt voldaan kan verdere toetsing voor het aspect geluid in beginsel achterwege blijven.

Indien aansluiting wordt gezocht bij een "aannemersbedrijf met werkplaats: b.o. <1000 m²" is er sprake van een categorie 2 bedrijf op basis van de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering'.

De richtafstand voor het geluid bedraagt 30 meter (rustig buitengebied) tussen de grens van de bestemming en de uiterste situering van de gevel van een woning van derden. Aan deze afstandsnorm wordt voldaan. Gewaarborgd wordt dat binnen een straal van 30 meter van de woning Portiekstraatje 10 geen geluidsproducerende (bedrijfs)activiteiten ontplooid worden.

Volledigheidshalve is ook een akoestisch onderzoek uitgevoerd op basis van de gewenste bedrijfsactiviteiten. Voor een beschrijving van de geluidsrelevante activiteiten wordt verwezen naar het rapport van onderzoeksbureau Geluidmeesters.

Door Geluidmeesters is een akoestisch prognose onderzoek uitgevoerd. Het rapport, kenmerk 0009-R-17-F, versie 2, d.d. 20 november 2017, is bijgevoegd als bijlage 3.

Het akoestisch onderzoek leidt tot de volgende bevindingen/resultaten:

- het bouwbedrijf voert zijn werkzaamheden op bouwlocaties elders uit. Er zullen geen grootschalige werkzaamheden, zoals het vervaardigen van kozijnen, op het terrein plaatsvinden;
- ten zuiden van de voormalige varkensstal dient een geluidscherm van 10 meter lengte te worden geplaatst. Het geluidscherm dient minimaal 2 meter hoog te worden;
- de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus in de representatieve bedrijfssituatie, ter plaatse van maatgevende woning van derden, bedragen in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode ten hoogste 45, 21 en 15 dB(A);
- de optredende maximale geluidniveaus in de representatieve bedrijfssituatie, ter plaatse van maatgevende woning van derden, bedraagt in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode ten hoogste 64, 55 en 55 dB(A);
- de equivalente geluidniveaus ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking, ter plaatse van maatgevende woning van derden, bedraagt in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode ten hoogste 34, 25 en 19 dB(A).

Met het plaatsen van een geluidscherm kan worden voldaan aan de richtwaarden uit stap 2 van de VNG publicatie. Daarmee kan worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Akoestisch gezien zijn er geen belemmering geconstateerd medewerking te verlenen aan de ruimtelijke procedure. Het geluidscherm zal als voorwaardelijke verplichting worden opgenomen in de regels en bijlage 1 van dit wijzigingsplan. Tevens zal als voorwaardelijke verplichting worden opgenomen dat de werkzaamheden van het bedrijf worden verricht zoals beschreven in het akoestisch onderzoek. Gewaarborgd wordt dat in de toekomst de geluidsniveaus niet mag toenemen en/of door bedrijfsopvolging gaat wijzigen.

4.6.2 Vanuit de omgeving naar het bedrijf

Ten opzichte van het bedrijf en de bedrijfswoning in het plangebied zijn in de directe omgeving geen bedrijven of instellingen aanwezig die van invloed op het plangebied. Het gebied kenmerkt zich als een (rustige) buitengebied. Het aspect milieuhinder vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.7 Luchtkwaliteit

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van Nibm. Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

Het juridisch-planologisch wijzigen van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming is een niet significante ontwikkeling die ver onder genoemde drempelnorm blijft. Ook zal verder geen significante ontwikkeling rondom het plangebied gepland zijn die leidt tot extra verkeersbewegingen, waarbij de concentratie van de NOX en fijnstof zal veranderen. Hierdoor betekent de luchtkwaliteit geen belemmering voor het vaststellen van het wijzigingsplan.

4.8 Verkeer en Vervoer

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

Om de verkeerstoename en bijbehorende parkeerbalans te bepalen is het noodzakelijk de verdeling van het plan inzichtelijk te maken en per functie te oordelen over de verkeerstoename en parkeerbalans. Er is hiertoe gebruik gemaakt van de online rekentool van de CROW.

Het juridisch-planologisch wijzigen van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming heeft geen nadelige effecten op de verkeersaantrekkende werking en parkeerbalans. Cijfermatig generen zowel de agrarische bestemming als bedrijfsbestemming dezelfde kengetallen, die rekenkundig met elkaar worden verrekend. Feitelijk zal de toename in verkeer en parkeren verder afnemen, omdat het bouwbedrijf van initiatiefnemer een eenmansbedrijf betreft.

Parkeren blijft plaatsvinden op eigen erf. Er is voldoende ruimte om te kunnen voorzien in ruimte voor 6 auto's.

4.9 Waterparagraaf

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

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

Omdat er sprake is van een ruimtelijk plan waarbij uitsluitend sprake is van een functiewijziging van bestaande gebouwen zonder toename van de verharde oppervlakte geldt er geen waterschapsbelang.

4.10 M.e.r.-beoordeling (vormvrij)

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'.

Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen: indien:

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

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

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

4.10.1 M.e.r.-aanmeldnotitie

Op 7 juli 2017 is een wetswijziging van het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat vanaf 16 mei 2017 een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie.

Dit is een extra stap in de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het nut van deze notitie is dat al in een vroeg stadium beoordeeld wordt of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. De beslissing van het bevoegd gezag of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld, vindt plaats op basis van deze notitie.

Een aanmeldnotitie moet alleen worden opgesteld indien een particulier of een ondernemer de initiatiefnemer is van de voorgenomen activiteit. De notitie moet ingediend worden bij het bevoegd gezag. Deze aanmeldnotitie is vormvrij, maar heeft wel een aantal inhoudelijke voorwaarden. De aanmeldnotitie moet in ieder geval informatie bevatten over de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van de activiteit. Binnen zes weken nadat de initiatiefnemer deze informatie heeft verstrekt, moet het bevoegd gezag beslissen of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

In tabelvorm wordt een kwalitatief oordeel geveld over de effecten op diverse milieufactoren, zoals in het voorgaande hoofdstuk is beschreven. Aan de hand van deze beoordeling wordt aangegeven of het opstellen van een milieueffectrapportage voor de genoemde plannen noodzakelijk geacht wordt.

Milieueffect	Effecten	Bijzonderheden
Archeologie	Er zijn geen effecten op de archeologische waarden te verwachten.	Er is sprake van een functiewijziging zonder bodemingrepen die de onderzoeksnormen overschrijden.
Bodem	Zowel uit de rapportage van de onderzoeken als het advies van de Omgevingsdienst blijkt dat, met inachtneming van de aanbevelingen, er geen nadelige effecten op de bodem zijn te verwachten.	Op het perceel is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden conform NEN 5740 in verband met de gesaneerde bovengrondse brandstoftank(s). Hiervoor was nog geen eindsituatieonderzoek uitgevoerd, hetgeen noodzakelijk is bij een bestemmingswijziging. Ook is een verkennend asbestonderzoek conform NEN 5707 uitgevoerd, omdat uit de asbestsignaleringskaart van de provincie Overijssel blijkt dat de locatie daarnaast een verdachte locatie is.
Ecologie	Er zijn geen nadelige effecten op ecologie te verwachten.	Geen aanleiding om een quickscan ecologie uit te laten voeren
Geluid	Er zijn geen nadelige effecten ten aanzien van geluid (Wgh) te verwachten.	Er is sprake van een bestaand geluidgevoelig object, zodat nader onderzoek naar geluid niet nodig is.
Milieuhinder	De bedrijvigheid van Portiekstraatje 12 t.o.v. van naastgelegen perceel is zodanig dat toepassing van maatregelen nodig zijn. De maatregelen zijn via een voorwaardelijke verplichting in het plan / verbeelding opgenomen en zodanig handhaafbaar voor het bevoegd gezag.	Conform akoestisch rapportage de vereiste maatregelen (geluidzonering en geluidsscherm) uitvoeren. Hierdoor zal geen sprake zijn van onevenredige milieuhinder ten aanzien van het aspect geluid.
Luchtkwaliteit	Het project is niet nadelig voor de luchtkwaliteit, er worden geen normen overschreden.	Het project is via de NIBM-tool als niet nadelig voor de luchtkwaliteit beoordeeld.
Verkeer en vervoer	Het project zal geen onevenredige extra hinder veroorzaken	Ten opzichte van de bestemde gebruiksfunctie zijn geen extra verkeersintensiteiten te verwachten. De intensiteit van bewoners en kleinschalige bedrijvigheid heeft nauwelijks tot geen invloed hebben op de verkeersafwikkeling in de omgeving. Het parkeren geschiedt op eigen terrein
Water	Er zijn geen nadelige effecten op de waterbelangen te verwachten.	Er is sprake van een functiewijziging zonder toename van verhard oppervlakte waardoor er geen waterschapsbelang speelt.

Middels voorliggende m.e.r.-beoordeling zijn de verwachte milieueffecten van de voorgenomen activiteit overeenkomstig de beoordelingscriteria van bijlage III bij de Europese Richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten' in beeld gebracht.

Uit deze effectbeoordeling blijkt dat er geen significant negatieve milieueffecten te verwachten zijn bij uitvoering van de voorgenomen activiteit. De conclusie is dat voor de gekozen procedure geen M.e.r.-plicht geldt en er dus geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld.

5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Het plan is daarom economisch uitvoerbaar

Hiertoe zal een planschadeovereenkomst gesloten worden tussen initiatiefnemer en de gemeente Staphorst.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp 'Wijzigingsplan Staphorst Buitengebied, Portiekstraatje 12' heeft vanaf 3 mei 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Het college van burgemeester en wethouders heeft het wijzigingsplan 19 juni 2018 vastgesteld.

6

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

7 Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving

7.1 Algemeen

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

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

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan / wijzigingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld.

Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan / wijzigingsplan.

Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

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

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

7.2 Toelichting op de verbeelding

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De digitale verbeelding is de verbeelding van het wijzigingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante planinformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

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

Projectgegevens

Project : Wijzigingsplan Portiekstraatje 12 te Staphorst
Projectnummer : RB 20.101
IMRO : NL.IMRO.0180.5112018005-VS01
Versie : 01
Datum : Juni 2018

Opdrachtgever

Bouwbedrijf de Weerd
Portiekstraatje 12
7951 NE Staphorst

RooBeek Advies

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