

Wijzigingsplan Buitengebied, wijzigingsplan Zuidweg 2, 2a en 2b Staphorst

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Wijzigingsplan “Buitengebied, wijzigingsplan Zuidweg 2, 2a en 2b Staphorst”

Plannaam: “Buitengebied, wijzigingsplan Zuidweg 2, 2a en 2b Staphorst”

IMRO-code: NL.IMRO.0180.5112023006-VS01

Plantype: Wijzigingsplan

Status: Vastgesteld

Datum: Januari 2023



Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle

0546 - 45 44 66 | info@bjjz.nu | www.bjjz.nu

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	PLANGEBIED.....	5
1.3	GELDEND BESTEMMINGSPLAN.....	6
1.4	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	PLANBESCHRIJVING.....	9
2.1	BESTAANDE SITUATIE	9
2.2	NIEUWE SITUATIE	10
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADERS	11
3.1	RIJKSBELEID.....	11
3.2	PROVINCIAAL BELEID	13
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	21
3.5	CONCLUSIE BELEID.....	26
HOOFDSTUK 4	OMGEVINGSASPECTEN	27
4.1	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	27
4.2	DUURZAAMHEID EN KLIMAAT	28
4.3	BODEM	29
4.4	GELUID	29
4.5	LUCHTKWALITEIT	31
4.6	GEUR.....	32
4.7	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	34
4.8	EXTERNE VEILIGHEID	36
4.9	WATER	38
4.10	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	41
4.11	FLORA EN FAUNA	42
4.12	VERKEER, PARKEREN, IN- EN UITRITTEN.....	43
4.13	VERLICHTING	44
4.14	GEZONDHEID (STRALING EN Q-KOORTS)	44
4.15	RELATIE MET ANDERE TOESTEMMINGSVEREISTEN (ZOALS ACTIVITEITENBESLUIT).....	44
HOOFDSTUK 5	UITVOERBAARHEID	45
5.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	45
5.2	VOOROVERLEG	45
5.3	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	45
5.4	KABELS EN LEIDINGEN	46
5.4	BEREIKBAARHEID (HULPDIENTEN, HUISVUILDIENTEN, TIJDENS BOUW)	46
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE TOELICHTING.....	47
6.1	ALGEMEEN.....	47
6.2	OPBOUW REGELS	47
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	49
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	50	
BIJLAGE 1	VERKENNEND- EN NADER BODEMONDERZOEK	50
BIJLAGE 2	WATERTOETS	51
BIJLAGE 3	REACTIE WATERSCHAP.....	52

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

1.1.1 Algemeen

Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op de percelen aan de Zuidweg 2, 2a en 2b te Staphorst (hierna; plangebied). In het plangebied bevindt zich een voormalig wegrestaurant. Het wegrestaurant is al enige jaren niet meer als zodanig in gebruik.

Ondanks dat er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden is dit voormalige bedrijfsperceel nog wel voorzien van een bedrijfsbestemming. In feite zijn de twee bedrijfswoningen in gebruik als reguliere woning. Dit geeft problemen in geval van verbouwwensen van eigenaren en soms ook bij het financieren van een dergelijke locatie in geval van overdracht aan een nieuwe eigenaar.

De wens bestaat om de feitelijke situatie en het juridisch-planologisch regime met elkaar in overeenstemming te brengen. Er is geen sprake van fysieke ingrepen. Een bijgebouw is reeds gesloopt. Het voorliggend plan gaat dus concreet om de functiewijziging van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming.

De gewenste ontwikkeling is niet in overeenstemming met de geldende bouw- en gebruiksmogelijkheden van de bestemmingsplannen “Bestemmingsplan Buitengebied Staphorst” en “Veegplan Buitengebied” van de gemeente Staphorst. De gemeente Staphorst heeft in het bestemmingsplan “Veegplan Buitengebied” een wijzigingsbevoegdheid (artikel 8 lid 8.8) opgenomen om het voornemen mogelijk te maken. In voorliggend wijzigingsplan zal worden aangetoond dat de wijziging in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord zijn.

1.1.2 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan “Buitengebied, wijzigingsplan Zuidweg 2, 2a en 2b Staphorst” bestaat uit de volgende stukken:

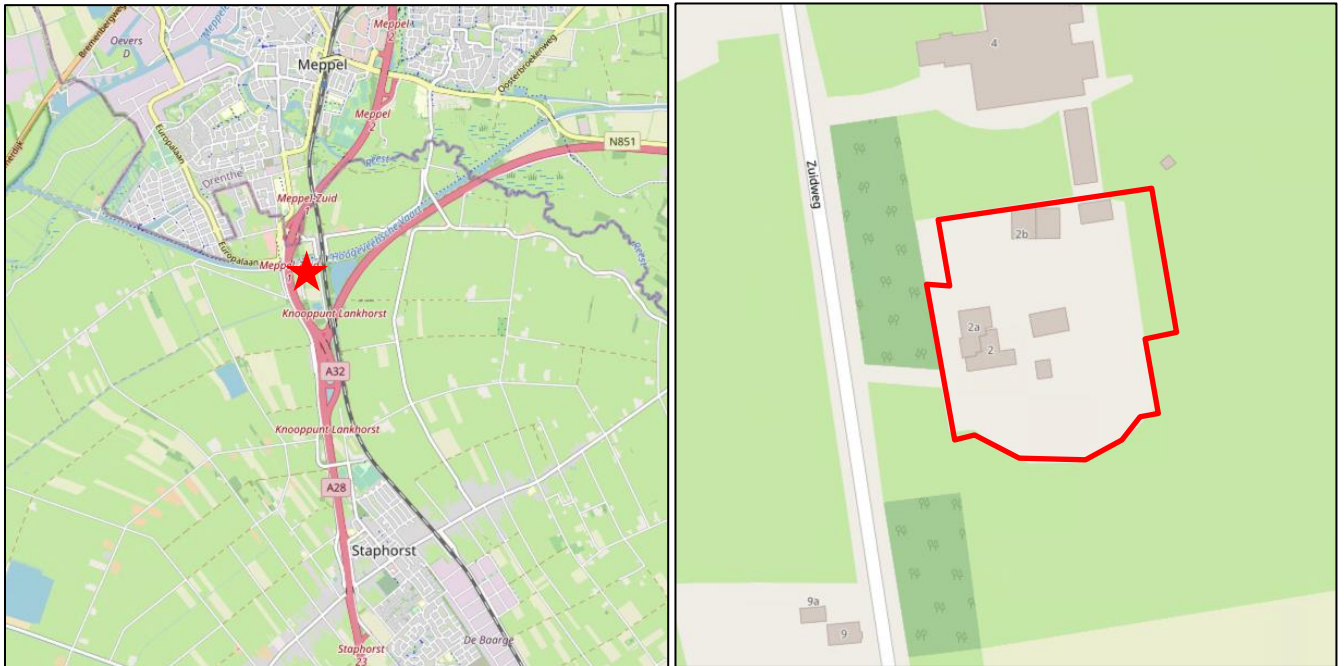
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0180.5112023006-VS01) en een renvooi;
- regels.

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

1.2 Plangebied

1.2.1 Ligging

Het plangebied ligt aan de Zuidweg 2, 2a en 2b in Staphorst. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Staphorst, sectie AQ, perceelnummers 656, 657, 570 (deels) en 879 (deels). In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven ten opzichte van de kern Staphorst (rode ster) en ten opzichte van de directe omgeving (rode omlijning). De rode omlijning geeft het plangebied indicatief weer.



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

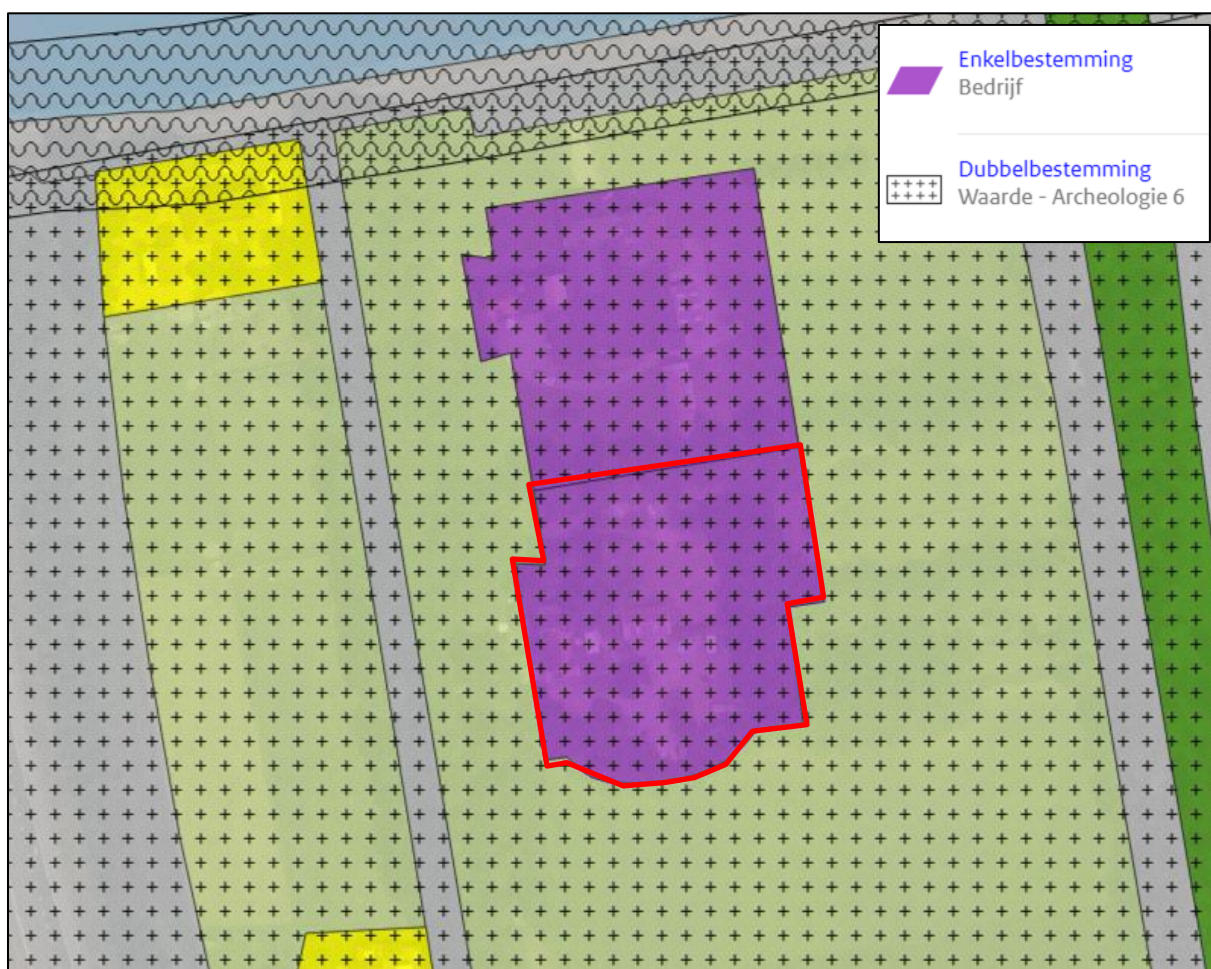
1.3 Geldend bestemmingsplan

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 9 juli 2020 door de gemeenteraad van de gemeente Staphorst vastgesteld. Daarnaast geldt het bestemmingsplan “Kleinschalige windturbines” (vastgesteld op 23 juni 2020). Het bestemmingsplan “Kleinschalige windturbines” voorziet in een regeling dat bij omgevingsvergunning windturbines met een maximale ashoogte van 25 meter kunnen worden toegestaan, uitsluitend voor de eigen energievoorziening.

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 omlijning.



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

1.3.2 Beschrijving bestemmingen en aanduiding

Het plangebied is op basis van het geldende bestemmingsplan “Bestemmingsplan Buitengebied Staphorst” voorzien van de enkelbestemmingen ‘Bedrijf’. Verder geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 6’.

Enkelbestemming ‘Bedrijf’

De voor ‘Bedrijf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van de bij de regels behorende Staat van bedrijven, bedrijven die bestaan ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpplan en het wonen ten behoeve van het bedrijf, al dan niet in combinatie een aan huis verbonden beroep of bedrijf. Het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per bedrijf bedragen, dan wel het bestaande aantal.

Dubbelbestemming ‘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.

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 Volledige beschrijving strijdigheden met geldend bestemmingsplan

Op basis van het geldende bestemmingsplan is reguliere bewoning niet toegestaan binnen de bedrijfsbestemming. Om het gebruik van de voormalig bedrijfswoningen en bijbehorende bebouwing voor reguliere bewoning mogelijk te maken, kan het bestemmingsplan gewijzigd worden op basis van de wijzigingsbevoegdheid van artikel 8 lid 8.8 van het geldende bestemmingsplan “Veegplan Buitengebied”.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om het voornemen te kunnen realiseren. In paragraaf 3.3.4 wordt aangetoond dat aan de voorwaarden voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande en nieuwe situatie van het plangebied, inclusief de door de gemeente gegeven randvoorwaarden aan het initiatief en de verbetering van de fysieke leefomgeving.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie Overijssel en de gemeente Staphorst beschreven.

In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

In de hoofdstukken 5 en 6 wordt respectievelijk ingegaan op de uitvoerbaarheid en de juridische aspecten/planverantwoording van het project.

HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Beschrijving plangebied en omgeving

Het plangebied ligt aan de Zuidweg in Staphorst, tussen de kernen Meppel en Staphorst. De ruimtelijk-functionele structuur bestaat voornamelijk uit infrastructuur, woonpercelen, verspreid liggende (agrarische) bedrijfspercelen en agrarische cultuurgonden.

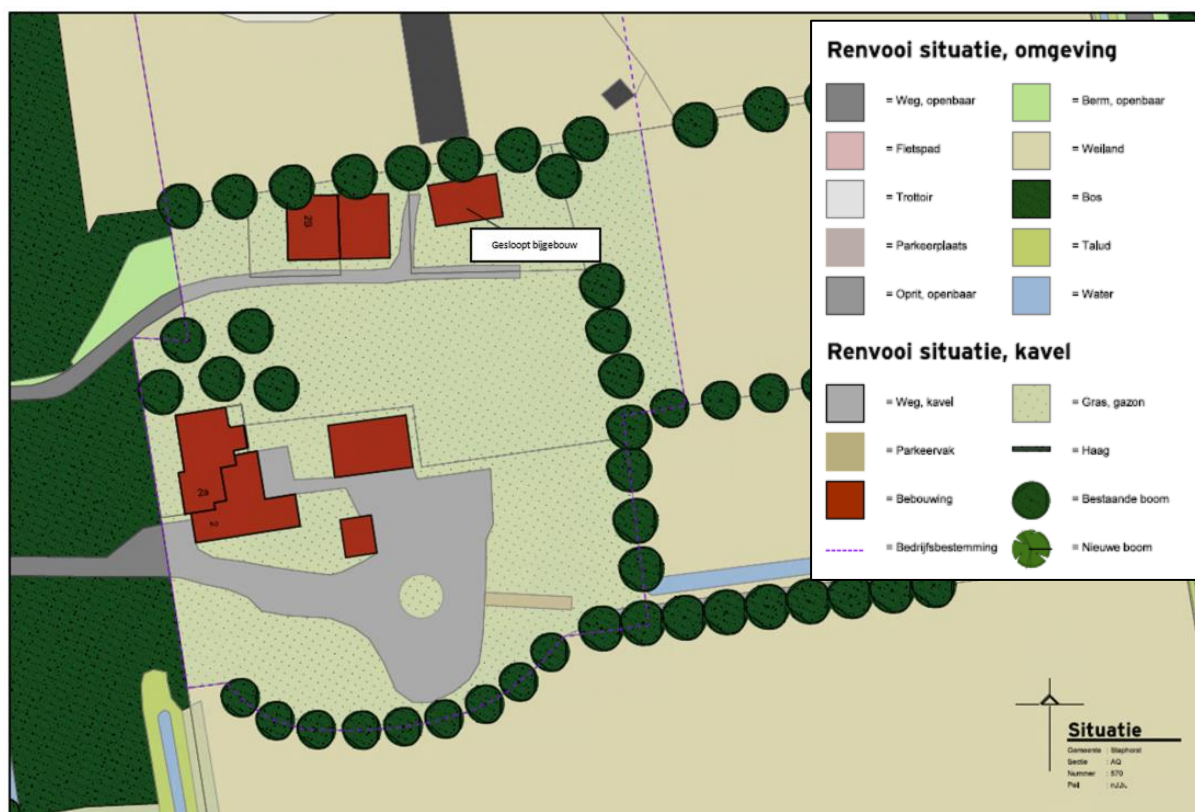
Het plangebied wordt, met uitzondering van een deel van de noordzijde, begrensd door agrarische gronden. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich een bedrijfsperceel. Het plangebied ligt daarnaast tussen de snelweg A32 en de spoorlijn Staphorst-Meppel in.

Het plangebied zelf betreft een bedrijf met daarop een dubbele voormalige bedrijfswoning met drie vrijstaande bijgebouwen. Een vierde bijgebouw is onlangs gesloopt. De voormalige bedrijfswoningen worden gebruikt als reguliere woningen. Rondom de bebouwing is erfverharding aanwezig. De overige gronden zijn hoofdzakelijk onbebouwd en in gebruik als tuin met omvangrijke groenstructuren.

De ligging en begrenzing van het plangebied wordt weergegeven in afbeelding 2.1. Het plangebied is hierbij indicatief weergegeven met de rode omlijning. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding. In afbeelding 2.2 is een tekening van de huidige situatie opgenomen.



Afbeelding 2.1 Huidige situatie ter plaatse van het plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 Renvooi situatie van het plangebied (Bron: HULS architecten)

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Algemeen

Het perceel aan de Zuidweg 2, 2a en 2b te Staphorst betreft een voormalig wegrestaurant. In de huidige situatie worden de bedrijfswoningen gebruikt als reguliere woningen. Dit geeft problemen in geval van verbouwwensen van eigenaren en soms ook bij het financieren van een dergelijke locatie in geval van overdracht aan een nieuwe eigenaar.

Aangezien geen bedrijvigheid meer aanwezig is en het perceel wordt gebruikt als erf bij de woonpercelen is voor het perceel een passend planologisch regime noodzakelijk. De wens bestaat dan ook om de feitelijke situatie en het juridisch-planologisch regime met elkaar in overeenstemming te brengen.

Het voorliggend plan gaat concreet om de functiewijziging van een agrarisch perceel naar een woonbestemming waarbij geen fysieke ingrepen plaatsvinden.

In voorliggend geval is reeds een bedrijfsgebouw (Romneyloods) van 70 m² gesloopt. Op deze wijze zijn er per erf 130 tot 150 m² aan vrijstaande bijgebouwen, wat meer is dan volgens de regels van het vingerende bestemmingsplan is toegestaan, maar wel in lijn is met wat volgens de regels van vergunningsvrij bouwen is toegestaan. Daarnaast is dit ook al de huidige situatie. Doordat de schuur is gesloopt wordt voldaan aan het advies Omgevingskamer. In de regels van dit bestemmingsplan is opgenomen dat de oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan de bestaande oppervlakte.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADERS

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 Algemeen

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

3.1.1.2 Vier prioriteiten

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

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

minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op 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

In voorliggend geval betreft het een functieverandering 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. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit wijzigingsplan opgenomen 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:

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

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

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan/wijzigingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

3.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

In dit geval is sprake van een functiewijziging waarbij de bedrijfswoningen worden omgezet naar reguliere woningen. Er is hiermee op basis van de hierboven weergegeven jurisprudentie geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro. Het nader toetsen van het initiatief aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ is niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

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

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

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

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt

ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.3.1 *Of - generieke beleidskeuzes*

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

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

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

3.2.3.2 *Waar - ontwikkelingsperspectieven*

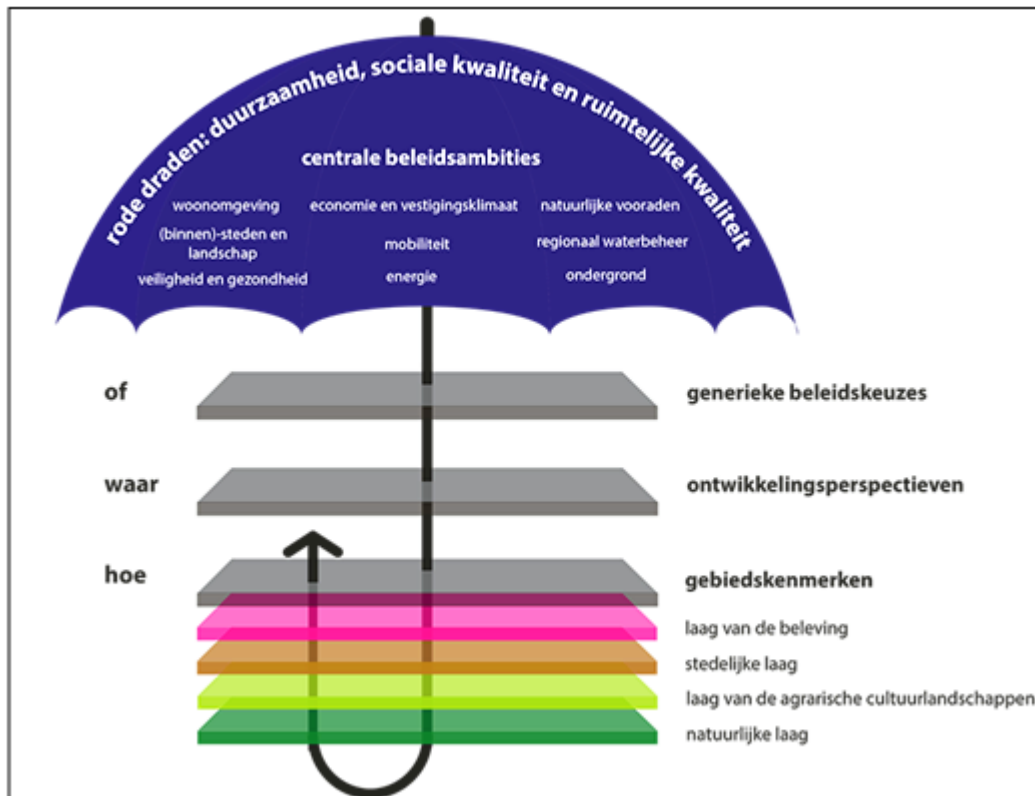
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

3.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

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



Afbeelding 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

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

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding 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.*

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

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 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.

Artikel 2.2.2 lid 1: Realisatie nieuwe woningen

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

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikelen 2.1.3, 2.1.5 en 2.2.2 lid 1

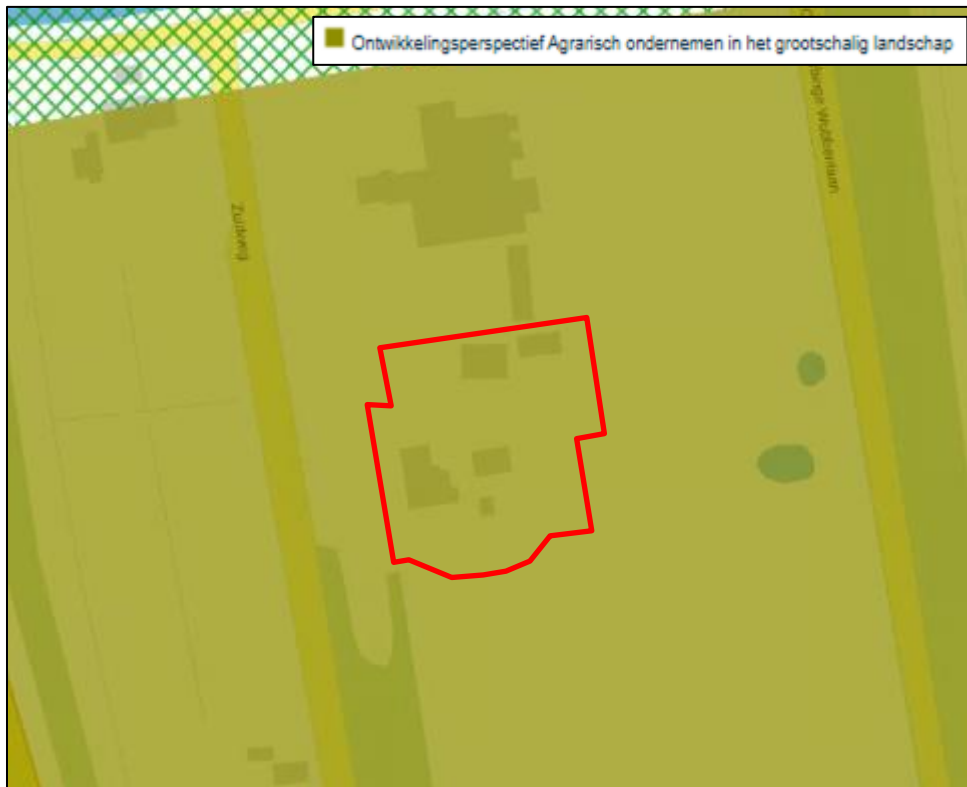
In dit geval gaat het om functiewijzing van een voormalige bedrijfsperceel naar een reguliere woonbestemming. De bestaande bedrijfswoningen wordt in de huidige situatie gebruikt als een reguliere woningen. Met voorliggend wijzigingsplan wordt de feitelijke situatie in overeenstemming gebracht met de planologische situatie. Er is geen sprake van ontwikkelingen die voorzien in fysieke ingrepen. Er is geen sprake van ontwikkelingen die voorzien in extra ruimtebeslag in de groene omgeving. Tevens past de ontwikkeling

binnen het ontwikkelingsperspectief van de vier-lagenbenadering. In de volgende paragrafen wordt hier verder op ingegaan. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de hiervoor beschreven artikelen.

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

3.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap’. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen, waarin het plangebied indicatief is ingetekend met de rode omlijning.



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

‘Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap’

Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden.

Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”

Het voornemen ziet daarnaast niet toe op het toevoegen of verplaatsen van woningen. De gewenste ontwikkeling voorziet in de functiewijziging van bedrijfswoningen naar reguliere woningen. Gelet op het vorenstaande kan op voorhand worden geconcludeerd dat het voornemen geen belemmering vormt voor de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw.

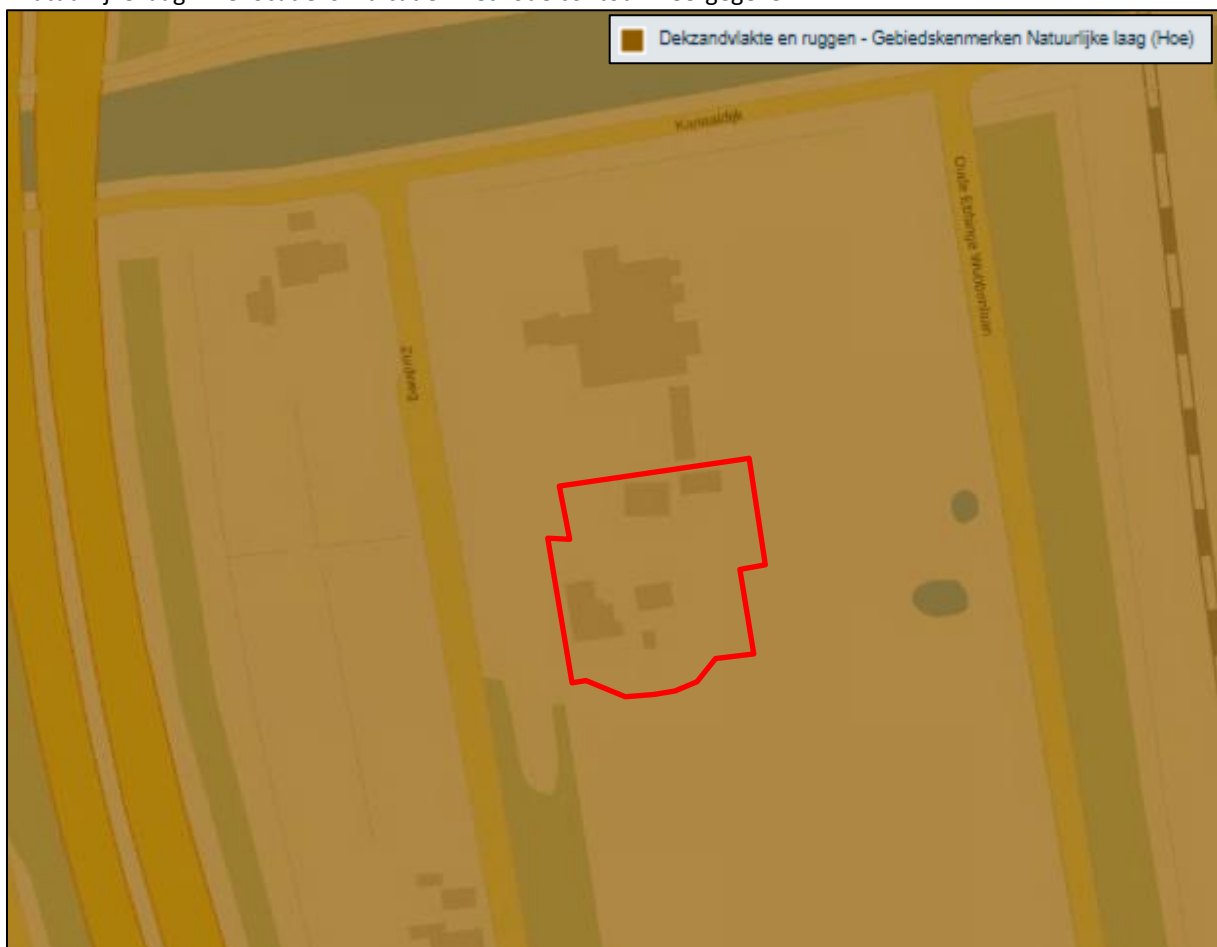
Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief ‘Agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap’ zich niet verzet tegen de voorgenomen herontwikkeling.

3.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast gelden er vanuit de ‘Stedelijke laag’ geen kenmerken in het plangebied. De vorenstaande laag wordt daarom ook buiten beschouwing gelaten.

De “Natuurlijke laag”

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Natuurlijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Dekzandvlakte en ruggen’. Afbeelding 3.3 betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Natuurlijke laag”. De locatie is indicatief met rode contour weergegeven.



Afbeelding 3.3 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart ‘Natuurlijke 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.

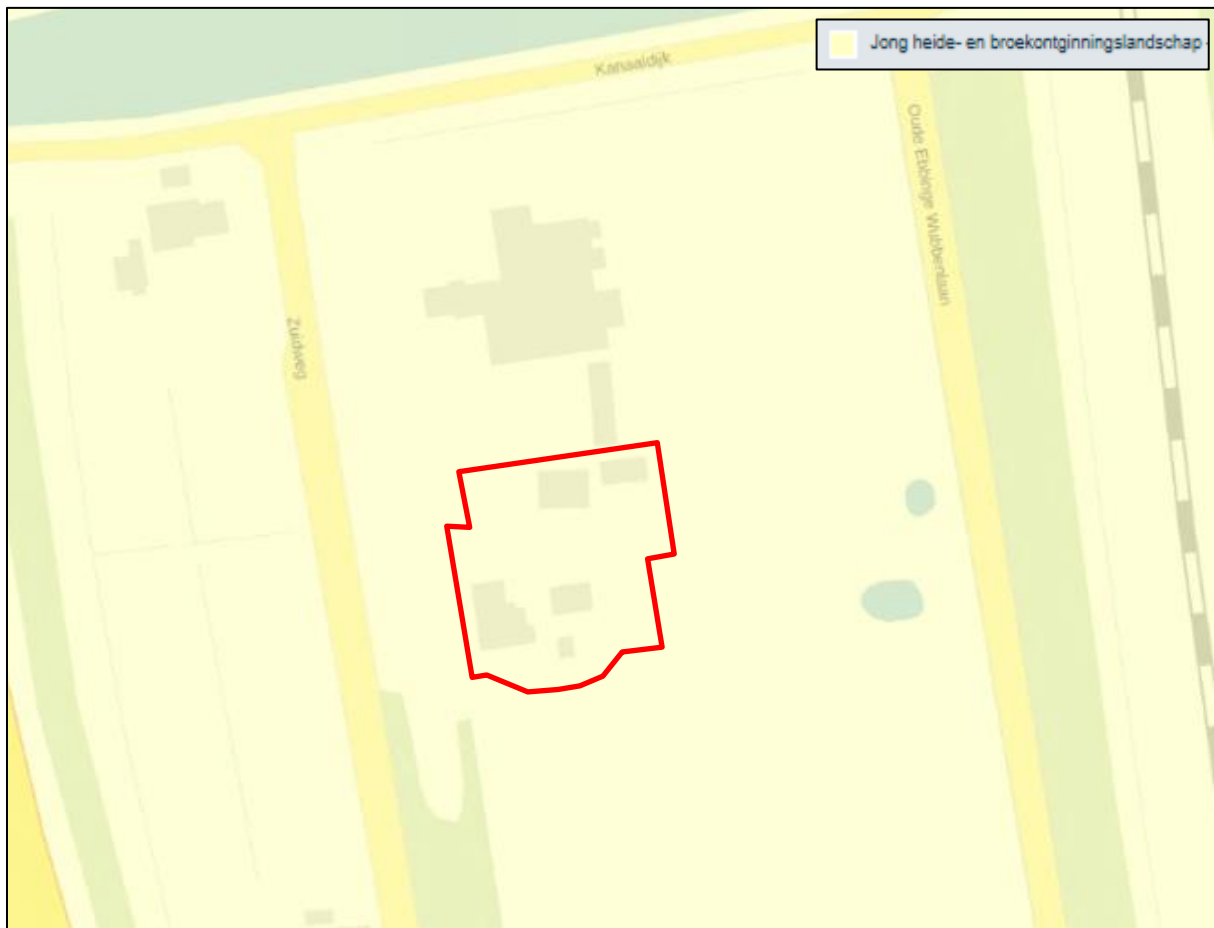
Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekkings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Natuurlijke laag’

In voorliggend geval gaat het om een functiewijziging van een voormalig bedrijfsperceel waarbij geen fysieke ingrepen plaatsvinden. Dit heeft geen gevolgen voor de kenmerken van de natuurlijke laag. Geconcludeerd wordt dat de “Natuurlijke laag” geen belemmering vormt voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

De “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

Het project is op de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ aangeduid met het gebiedstype ‘Jonge heide- en broekontginningslandschap’. In afbeelding 3.4 wordt dit weergegeven. De locatie is met rode omlijning weergegeven.



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

‘Jonge heide- en ontginningslandschap’

De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk 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. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. 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 en 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.

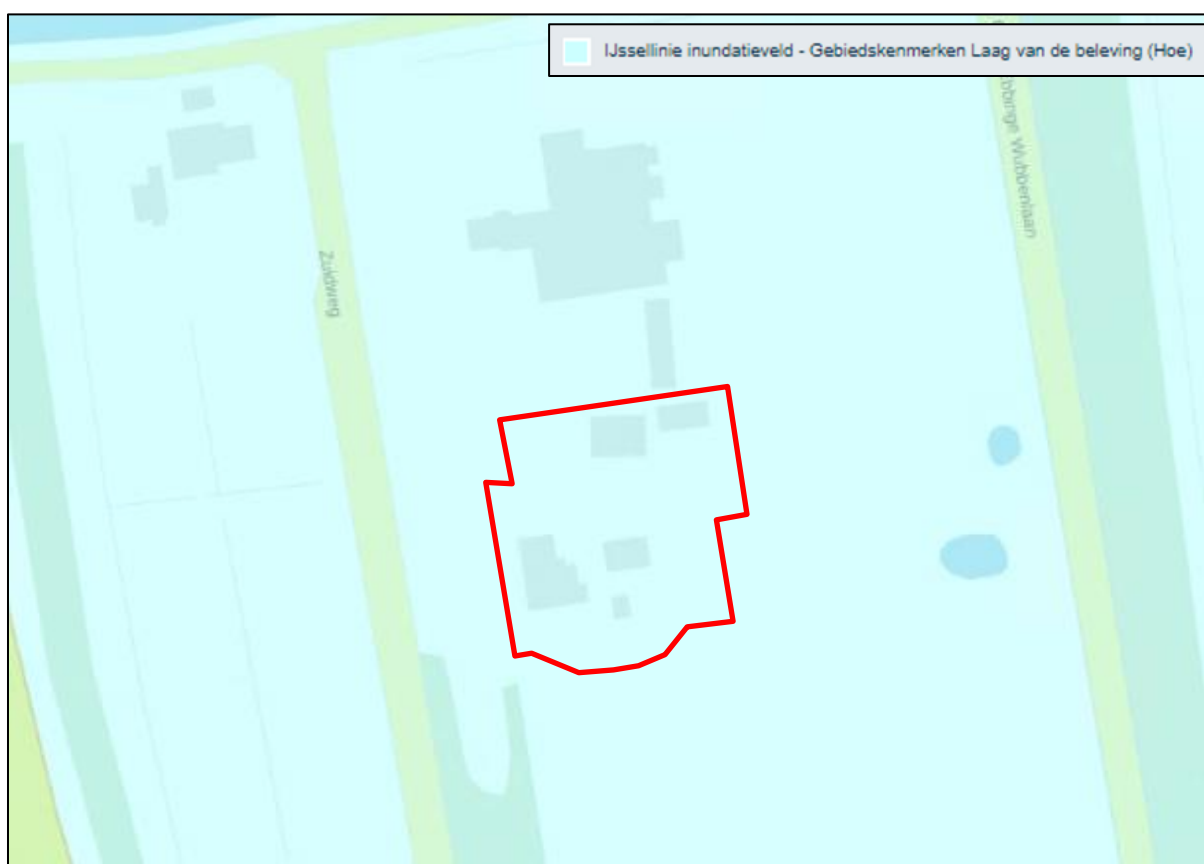
Toetsing van het initiatief aan de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’

In voorliggend geval gaat het om een functiewijziging van een voormalig bedrijfsperceel waarbij geen sprake is van fysieke ingrepen. Het landschap wordt hiermee niet aangetast. Het perceel is daarnaast momenteel al op een goede manier landschappelijk ingepast.

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

De “Laag van de beleving”

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van de beleving” aangeduid als “Ijssellinie inundatieveld”.. In afbeelding 3.5 wordt dit weergegeven. De ligging van het plangebied is met de rode omlijning indicatief weergegeven.



Afbeelding 3.5 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart “Laag van de beleving” (Bron: Provincie Overijssel)

‘Bakens in de tijd, Ijssellinie inundatieveld’

Bakens in de tijd zijn relictten van diverse aard uit verschillende perioden in de geschiedeniswording van Overijssel. Er zijn in de provincie Overijssel geologische monumenten, plaatsen, schansen, verdedigingslinies, kapelletjes, religieuze monumenten, historische wegen tot landschappelijke ensembles zoals De Kolonie. Bakens zijn niet alleen (water)torens en andere hoge, kenmerkende bouwsels, ook patronen als de (ruil)verkavelingsstructuur vormen een baken in de tijd. De essentie van de bakens in de tijd is, dat ze de verhalende laag toevoegen aan het landschap. Het zijn belangrijke ingrediënten in de opbouw van gebiedsidentiteit. Het zijn plekken waar ‘tijds- diepte’ tot intense indrukken leidt. Het behouden van deze karakteristieke identiteit is zeer waardevol. De ambitie is om verbindingen tussen de bakens, het landschap en

de bebouwing aan te brengen. Hierdoor zal de culturele historische waarden zich ontwikkelen tot recreatieve routes.

Toetsing van het initiatief aan de “Laag van de beleving”

Wat betreft de ‘bakens in de tijd’ (Ijssellinie inundatieveld en verdedigingslijnes) wordt opgemerkt dat het plan geen invloed heeft op de kenmerken en kwaliteiten van deze bakens.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de ‘Laag van de beleving’.

3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

3.3 Gemeentelijk beleid

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

3.3.1 Omgevingsvisie ‘Staphorst voor elkaar’

3.3.1.1 Algemeen

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

De gemeente kent de volgende drie kernkwaliteiten:

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

3.3.1.2 Wonen en leefbaarheid

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

De visie van de gemeente Staphorst op het thema ‘Wonen en leefbaarheid’ is verwerkt in een kaartbeeld. Het plangebied ligt in De Streek op een locatie waar incidenteel inbreiding mogelijk is. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de omgevingsvisie.

3.3.1.3 Een fantastisch woon- en leefklimaat

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

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

Demografische ontwikkelingen

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

Doelgroepen

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

Locaties

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

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

Een uitgestoken hand

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

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

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

De in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling voorziet in een functiewijziging van een voormalig bedrijfsperceel naar een woonperceel. Het juridisch-planologisch regime wordt hiermee in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. Door de bestaande bedrijfswoning te voorzien van een reguliere woonbestemming wordt voorzien in de lokale woonbehoefte, namelijk die van de huidige bewoners. Het initiatief past binnen de uitgangspunten van de omgevingsvisie. Gesteld wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de omgevingsvisie ‘Staphorst voor elkaar’.

3.3.2 Woonvisie 2020-2024 Gemeente Staphorst – Cijfermatige herijking 2021

3.3.2.1 Inleiding

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

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

3.3.2.2 Gewenst woningaanbod: hoeveel woningen zijn er nodig?

In de gemeente Staphorst zijn meer woningen nodig. De gemeente gaat de woningproductie aanjagen, zodat er in de toenemende woningbehoefte van huishoudens kan worden voorzien. Het is de verwachting dat het aantal huishoudens in de gemeente Staphorst de komende jaren blijft groeien. In de periode 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.

3.3.2.3 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	Risicovol	Risicovol	Risicovol	Risicovol	Risicovol	Risicovol	Risicovol
Lange termijn (2040)	Kansrijk	Kansrijk	Kansrijk	Kansrijk	Kansrijk	Kansrijk	Kansrijk	Kansrijk	Kansrijk	Kansrijk	Kansrijk

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

3.3.2.4 Duurzaamheid

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

3.3.2.5 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Gemeente Staphorst

De verwachting is dat het aantal huishoudens in de gemeente Staphorst de komende jaren nog zal stijgen. Er is dan ook ruimte voor het toevoegen van plannen. De voorgenomen ontwikkeling betreft een functiewijziging van een bedrijfsperceel naar een woonperceel. In voorliggend geval is sprake van een concrete behoefte naar de woningen door de huidige bewoners. Geconcludeerd wordt dat de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie.

3.3.3 Landschapsplan Staphorst

3.3.3.1 Inleiding

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

3.3.3.2 Landschapstype

Het plangebied ligt in het open slagenlandschap. Het open slagenlandschap betreft een typisch slagenlandschap met karakteristieke knikken in de verkaveling, welke soms duiden op voormalige ontginningssassen. 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 knotwilgen.

3.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het Landschapsplan Staphorst

Zoals eerder genoemd gaat de voorgenomen ontwikkeling niet gepaard met fysieke ingrepen in het plangebied. Gezien voorstaande heeft de gewenste ontwikkeling geen negatieve invloed op het landschap. Het plangebied is in de huidige situatie al goed landschappelijk ingepast. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling goed past binnen het gemeentelijke landschapsbeleid zoals verwoord in het ‘Landschapsplan Staphorst’.

3.3.4 Bestemmingsplan “Bestemmingsplan Buitengebied Staphorst”

3.3.4.1 Bestemmingsplan “Bestemmingsplan Buitengebied Staphorst”

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen “Bestemmingsplan Buitengebied Staphorst” en “Veegplan Buitengebied”. Dit bestemmingsplan is op 25 juni door de gemeenteraad van de gemeente Staphorst vastgesteld. Het voornemen wordt mogelijk gemaakt door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in artikel 8 lid 8.8.

3.3.4.2 Artikel 8 lid 8.8:

Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in 60.2 gehanteerd.

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen - 1, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 38 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. deze wijzigingsbevoegdheid niet wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- c. de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd en er een substantiële reductie plaatsvindt van voormalige bedrijfsgebouwen;
- d. is aangetoond dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

3.3.4.3 Toetsing aan Artikel 8 lid 8.8:

Aan de gestelde voorwaarden wordt als volgt voldaan:

Artikel 8 lid 8.8:

- a. ter plaatse van het plangebied wordt de bestemming Wonen – 1 opgenomen en de regels van het bestemmingsplan ‘Veegplan Buitengebied’ overgenomen;
- b. ter plaatse van het plangebied is geen sprake van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- c. op beide percelen worden geen bedrijfsmatige activiteiten meer uitgevoerd. Een bestaand bijgebouw van 70 m² is reeds gesloopt. Op deze wijze ontstaat er per erf 130/150m² vrijstaande bijgebouwen (bij de woning, wat ook al de huidige situatie is), wat meer is dan volgens de regels van het bestemmingsplan is toegestaan, maar wel in lijn is met wat volgens de regels van vergunningsvrij bouwen is toegestaan.
- d. in de directe omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die door de voorgenomen ontwikkeling geschaad worden in de ontwikkelingsmogelijkheden. Met de gewenste ontwikkeling wordt ook geen afbreuk gedaan aan een goed woon- en leefklimaat van naast- en nabijgelegen woningen omdat de woningen binnen het plangebied al in gebruik zijn als woning. In hoofdstuk 4 wordt dit verder toegelicht.

Artikel 60 lid 60.2:

Er wordt uitsluitend een omgevingsvergunning tot het afwijken van het bestemmingsplan verleend en er wordt uitsluitend overgegaan tot wijziging van het bestemmingsplan indien is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische, ecologische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
Verwezen wordt naar hoofdstuk 4 van deze toelichting.
- b. het bebouwings- en landschapsbeeld (met name met het oog op karakteristieke gebouwen en bomen en aaneengesloten bebouwing);
In voorliggend geval gaat het slecht om een functiewijziging waarbij geen fysieke ingrepen plaatsvinden. Het perceel is in de huidige situatie al op een goede manier landschappelijk ingepast.
- c. de verkeersveiligheid.
De verkeersveiligheid blijft met de gewenste ontwikkeling hetzelfde of verbeterd doordat de ontwikkeling slechts gaat om een functiewijziging van een bedrijfsperceel met bedrijfswoningen naar een reguliere woonbestemming. Doordat de bedrijfsfunctie komt te vervallen blijft uitsluitend de bestaande verkeersgeneratie van de woningen over wat zorgt voor minder verkeersbewegingen. De huidige in- en uitrit op de Zuidweg is voldoende. De Zuidweg betreft een doodlopende weg waardoor het verkeer op deze weg meevalt. De Zuidweg en de Kanaaldijk bevatten voldoende capaciteit om het verkeer van de twee reguliere woningen af te wikkelen.

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan de voorwaarden van de algemene wijzigingsbevoegdheid uit artikel 8 lid 8.8 van het bestemmingsplan “Buitengebied Staphorst”.

3.5 Conclusie beleid

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

HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN

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

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

4.1 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 of wijzigingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

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

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

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

4.1.2 Situatie plangebied

4.1.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied bevindt zich op circa 3,2 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden “De Wieden”. Gelet op de ruime afstand tot Natura-2000 gebieden en gezien dat de ontwikkeling slechts gaat om

een functiewijziging wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van de aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8, lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit wijzigingsplan dan ook niet noodzakelijk, aangezien er geen significante negatieve effecten zijn te verwachten. Er is dus geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

4.1.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit wijzigingsplan voorziet in de planologische kaders voor een functiewijziging van een agrarisch perceel naar een woonperceel en voldoet daarmee aan de definitie van een ‘besluit’ als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit wijzigingsplan 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. De beoogde ontwikkeling is opgenomen in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage, namelijk: “De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”.

De ontwikkeling in dit wijzigingsplan 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.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit wijzigingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Geconcludeerd wordt dan ook dat in voorliggend geval geen sprake is van een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’. Daarnaast blijkt uit de uitgevoerde onderzoeken dat dit wijzigingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4.1.3 Conclusie

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

4.2 Duurzaamheid en klimaat

Voor wat betreft het aspect duurzaamheid wordt opgemerkt dat het gaat om een bestaande woning welke niet verbouwd (uitsluitend intern) en/of gesloopt zal worden.

Wat betreft klimaatadaptatie wordt opgemerkt dat het plangebied in de huidige situatie deels verhard is. Omdat het gaat om slechts een functiewijziging neemt de verharding niet toe.

4.3 Bodem

4.3.1 Algemeen

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

Voorliggende ontwikkeling voorziet uitsluitend in een functiewijziging. In voorliggend geval is geen sprake van bodemingrepen. Tevens is er binnen de bestaande bebouwing reeds sprake van een functie waar langdurig menselijk verblijf is toegestaan. Om de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van het voormalig bedrijfsperceel na te gaan is er wel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksresultaten van dit onderzoek zijn hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage die is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

4.3.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval is een verkennend- en nader bodemonderzoek ter plaatse van het plangebied door AvA Milieuonderzoek. In bijlage 1 is de volledige rapportage opgenomen. Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste onderzoeksresultaten.

Onderzoeksresultaten

Op perceel Zuidweg 2a is plaatselijk is een sterke verontreiniging met minerale olie in de ondergrond aangetroffen. Dit betreft geen ernstig geval van bodemverontreiniging en er is geen saneringsplicht.

Voor wat betreft de kwaliteit van de bodem op de overige delen van perceel Zuidweg 2a, perceel Zuidweg 2 en 2b zijn maximaal licht verhoogde gehalten in de bodem aangetoond. De bodemkwaliteit is voldoende in beeld gebracht. Er hoeven geen aanvullend onderzoek of saneringsmaatregelen te worden uitgevoerd. Er zullen, voor wat betreft de kwaliteit van de bodem, geen milieuhygenische risico's optreden bij het gebruik van de percelen als woonlocatie. Er is geen bezwaar tegen een bestemmingsplanwijziging naar de functie 'wonen'.

4.3.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

4.4 Geluid

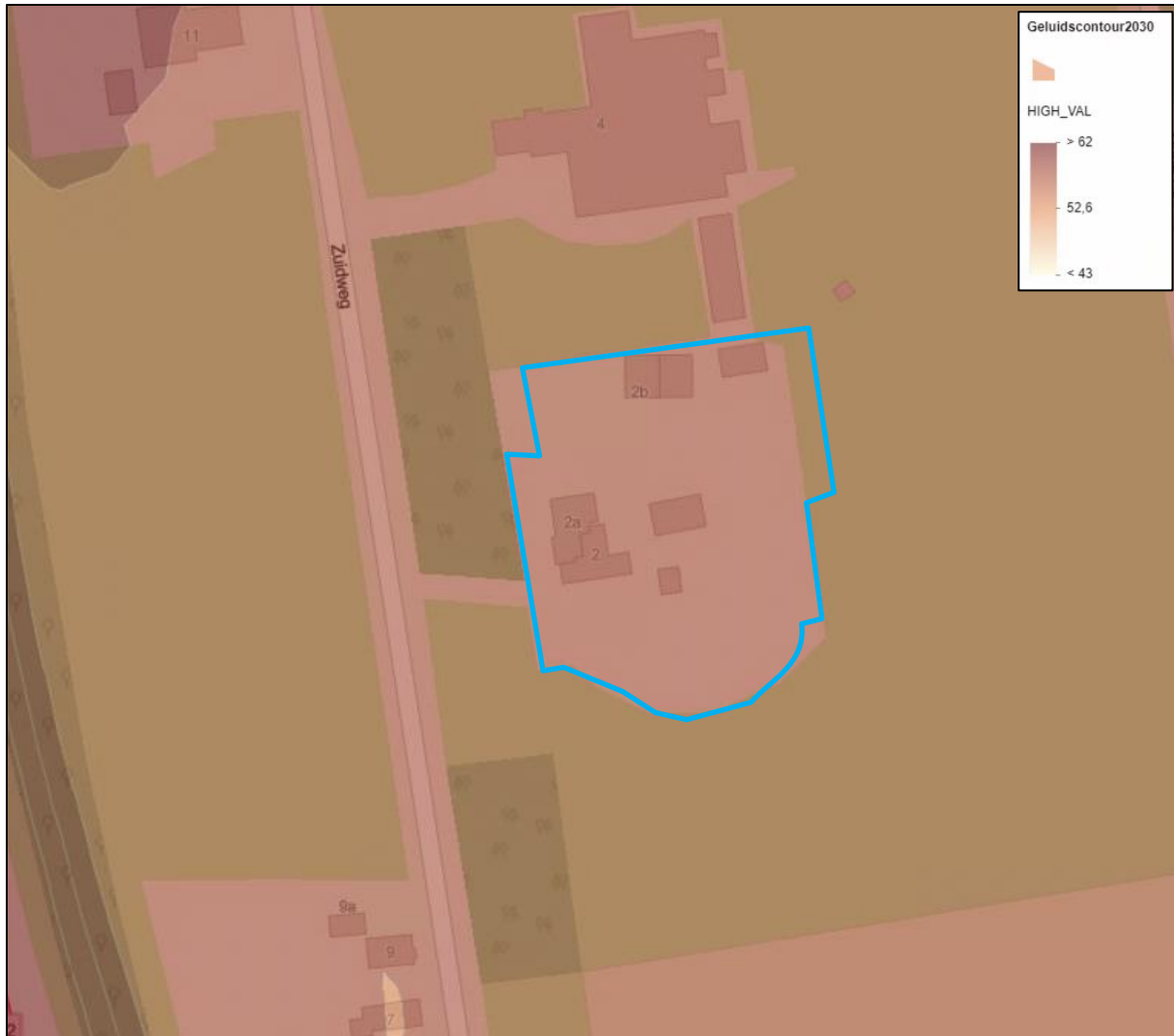
4.4.1 Algemeen

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

4.4.2 Situatie plangebied

Dit wijzigingsplan voorziet uitsluitend in het omzetten van bestaande voormalige bedrijfswoningen naar reguliere woningen. In artikel 76 van de Wgh is bepaald dat de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst hoeft te worden aan de gehanteerde (grens)waarden. De Wgh maakt geen onderscheid in bedrijfswoningen en burgerwoningen. Met het omzetten van bedrijfswoningen naar reguliere woningen worden geen nieuwe geluidsgevoelig objecten toegevoegd.

In de gemeente Staphorst geldt het geluidbeleid in het kader van de Wet geluidhinder. Op de geluidniveaukaart is inzichtelijk gemaakt wat de te verwachten geluidniveaus zijn in 2030 als gevolg van wegverkeerslawaai binnen de gemeente. In afbeelding 4.1 bevat een uitsnede van de Geluidskaart, waarin de locatie van de nieuwe woningen is weergegeven met een blauwe contour.



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

Vanuit wegverkeerslawaai bevindt het perceel zich in het gebied met een geluidsbelasting tussen 53 en 58 dB. De geluidsbelasting vanuit spoorweglawaai bevindt zich tussen de 51 en 55 dB. Bij cumulatie zal de geluidsbelasting plm. 58 dB bedragen. Ook de bestaande bedrijfswoningen zijn geluidsgevoelig voor weg- en spoorweglawaai. Het woon- en leefklimaat verslechtert niet ten opzichte van de huidige situatie.

4.4.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

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

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in een planologische functiewijziging van een bedrijfsperceel naar een reguliere woonbestemming. Er is geen sprake van het toevoegen van nieuwe verkeersaantrekkende functies. Een dergelijke ontwikkeling is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging. Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.5.3 Conclusie

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

4.6 Geur

4.6.1 Wet geurhinder en veehouderij en Activiteitenbesluit

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

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

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

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

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

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

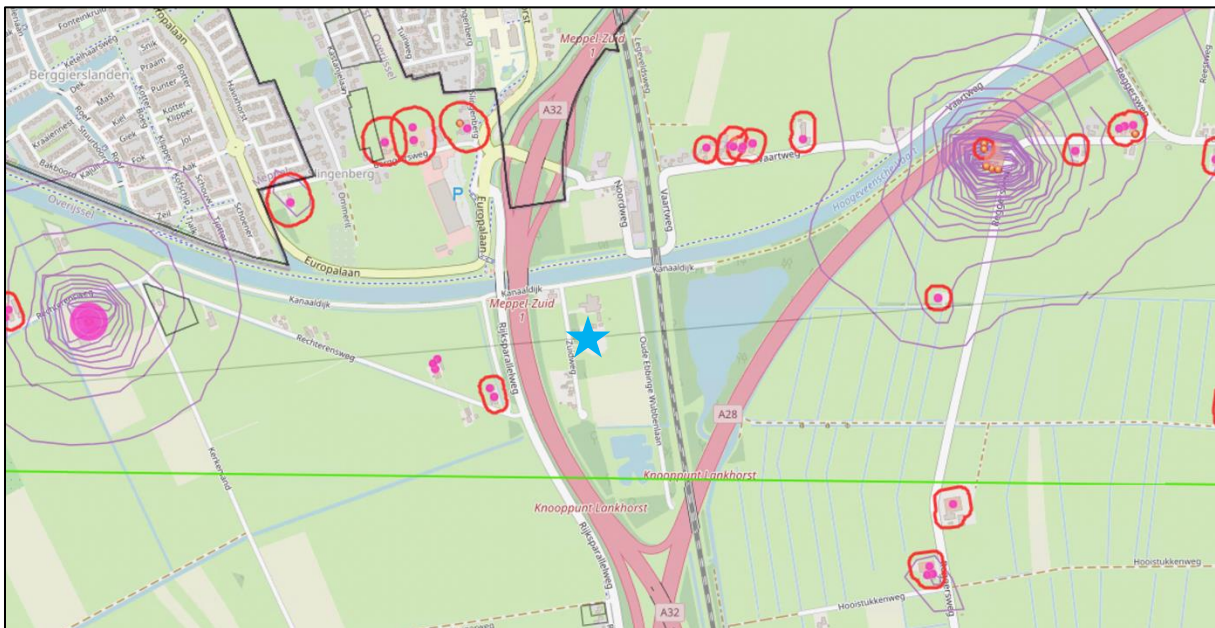
4.6.2 Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016

Op 1 juli 2016 is de Verordening Geurhinder en Veehouderij van de gemeente Staphorst in werking getreden. In artikel 5 van deze verordening is in afwijking van de Wet geurhinder en veehouderij een andere minimale afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object in het buitengebied bepaald (In afwijking van artikel 4, lid 1 van de Wet bedraagt de minimale afstand voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het gebied als genoemd in artikel 3 van deze verordening buiten de bebouwde kom 25 meter).

4.6.3 Situatie plangebied

In voorliggend geval wordt geen nieuw geurgevoelig object opgericht, het betreffen twee bestaande bedrijfswoningen welke worden omgezet naar twee reguliere woningen.

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’. In afbeelding 4.2 bevat een uitsnede van de Geurkaart, waarin de locatie van de nieuwe woningen is weergegeven met een blauwe ster.



Afbeelding 4.2 Uitsnede Geurkaart van de gemeente Staphorst (Bron: Gemeente Staphorst)

Zoals te zien in de bovenstaande afbeelding ligt het plangebied buiten de geldende geurcontouren van de omliggende agrarische bedrijvigheid, waarmee voldaan wordt aan de bepaalde afstanden in de Wet geurhinder en veehouderij en het gemeentelijk geurbeleid.

Voor het aspect geur zijn – in het kader van het woon- en leefklimaat - de voorgrond- en de achtergrondgeurbelasting relevant. De geurbelasting is afhankelijk van de afstand tussen de geurgevoelige objecten en een veehouderij met een geuremissie (OU_E/s) en de grootte van de geuremissie. De norm voor de voorgrondgeurbelasting bedraagt $8 OU_E/m^3$ op de geurgevoelige objecten. De voorgrondgeurbelastingcontouren van de veehouderijen met een geuremissie zijn in de Geurkaart opgenomen. Uit de Geurkaart blijkt dat de voorgrondgeurbelastingcontouren van $1 OU_E/m^3$ (kleinere contouren zijn niet in de Geurkaart opgenomen) van de betreffende veehouderijen zich niet binnen of op de geurgevoelige objecten bevinden. De voorgrondgeurbelastingcontouren van $1 OU_E/m^3$ zijn de in de Geurkaart opgenomen paarse lijnen; deze zijn in afbeelding 4.2 niet zichtbaar en liggen op een grotere afstand van het plangebied. De dichtstbijzijnde voorgrondgeurbelastingcontour van $1 OU_E/m^3$ bevindt zich op een afstand van circa 600 meter en is afkomstig van de veehouderij aan de Reggersweg 3. Dit zal voor de geurgevoelige objecten qua geur de dominante veehouderij zijn. Hieruit volgt dat ten aanzien van de voorgrondgeurbelasting aan de geurnorm van $8 OU_E/m^3$ wordt voldaan. De voorgrondgeurbelasting op de geurgevoelige objecten bedraagt namelijk tussen de 0 en $1 OU_E/m^3$.

De achtergrondgeurbelasting wordt bepaald door de cumulatieve geuremissie van omliggende veehouderijen. De afstand van een veehouderij met geuremissie tot het plangebied is daarbij relevant. Binnen een straal van 1 kilometer zijn alle veehouderijen met een geuremissie relevant en tussen een straal van 1 tot en met 2 kilometer zijn alleen de IPPC veehouderijen met een relatieve grote geuremissie relevant. Binnen een straal van 1 kilometer bevindt zich één veehouderij met een geuremissie: Berggiersweg 7. De afstand tot de geurgevoelige objecten en deze veehouderij bedraagt circa 860 meter en de veehouderij heeft een geuremissie van $356 OU_E/s$. Overig veehouderijen met een geuremissie liggen op een afstand groter dan 1 kilometer van het plangebied.

Op 1,1 kilometer bevindt zich de veehouderij aan de Reggersweg 3 met een totale geuremissie van $41.519 OU_E/s$. Op 1,3 kilometer afstand van het plangebied bevindt zich de veehouderij aan de Rechterensweg 28B met een totale geuremissie van $37.879 OU_E/s$. Op 1,7 kilometer afstand van het plangebied bevindt zich de veehouderij aan de Klaas Kloosterweg Oost 126 met een totale geuremissie van $42.222 OU_E/s$. Overige veehouderijen met een geuremissie bevinden zich ten opzichte van het plangebied op een afstand groter dan 2 kilometer of bevinden zich tussen de 1 en 2 kilometer en hebben een kleine geuremissie. Om die redenen zijn die niet relevant voor de achtergrondgeurbelasting.

Bij het beoordelen van het woon- en leefklimaat bestaat de volgende vuistregel: de voorgrondgeurbelasting is maatgevend als die tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Gezien de geuremissies van de betreffende veehouderijen met bijbehorende afstand tot het plangebied kan gesteld worden dat de voorgrondgeurbelasting ten opzichte van de achtergrondgeurbelasting voor het plangebied maatgevend is. Vanwege het feit dat de veehouderij aan de Reggersweg 3 op een relatief korte afstand van het plangebied ligt een relatief hoge geuremissie heeft en de overige veehouderijen met een geuremissie op een relatief grote afstand van het plangebied liggen.

Om het woon- en leefklimaat binnen het plangebied te achterhalen is de voorgrondgeurbelasting aan de milieukwaliteitseisen getoetst. De voorgrondgeurbelasting op de geurgevoelige objecten bedraagt tussen de 0 en 1 $\text{OU}_\text{E}/\text{m}^3$. De gemeente Staphorst ligt volgens de Meststoffenwet niet in een concentratiegebied. Hieronder is in een tabel de milieukwaliteitseisen voor niet-concentratiegebieden uit de Handreiking Wet geurhinder en veehouderij weergegeven, waarin de milieuklassen met corresponderende percentages van geurgehinderden zijn opgenomen.

Milieukwaliteit	Geurgehinderden [%]	Voorgrondgeurbelasting [$\text{OU}_\text{E}/\text{m}^3$]
Zeer goed	<5	<0,7
Goed	5 – 10	0,7 – 1,8
Redelijk goed	10 – 15	1,8 – 3,0
Matig	15 – 20	3,0 – 4,5
Tamelijk slecht	20 – 25	4,5 – 6,5
Slecht	25 – 30	6,5 – 8,5
Zeer slecht	30 – 35	8,5 – 11,3
Extreem slecht	>35	>11,3

De voorgrondgeurbelasting op de geurgevoelige objecten bedraagt tussen de 0 en 1 $\text{OU}_\text{E}/\text{m}^3$. Het woon- en leefklimaat bevindt zich tussen ‘zeer goed’ en ‘goed’.

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 wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

4.7.2 Gebiedstypen

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

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

Het gebied waarin het plangebied zich bevindt is aan te merken als een 'gemengd gebied'. Dit vanwege het feit dat het plangebied ligt in een gebied tussen twee kernen (Staphorst en Meppel) waar bedrijfsmatige functies voor komen.

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

4.7.3 Situatie plangebied

4.7.3.1 Algemeen

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

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

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

4.7.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie ‘wonen’ is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Gesteld kan worden dat er sprake is van een forse verbetering van het woon- en leefklimaat van omliggende functies, aangezien de mogelijkheid voor exploiteren van bedrijvigheid ter plaatse permanent komt te vervallen.

4.7.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en omgekeerd.

Binnen het plangebied is reeds sprake van normale bewoning in de bedrijfswoningen. Er is geen sprake van het toevoegen van een milieugevoelig object of het toestaan van extra milieugevoelige functies. Het gaat om het omzetten van bestaande bedrijfswoningen naar reguliere woningen. Omliggende bedrijven worden door de bestemmingsplanherziening dan ook niet in hun bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. De bestaande bedrijfswoning is immers reeds milieugevoelig en daarmee maatgevend. Het beschermingsniveau van de woningen wijzigt niet.

Desondanks is een inventarisatie gedaan van de omliggende bedrijven om te verzekeren dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gezien de nieuwe planologische situatie. Aan de noordzijde van het plangebied op de Zuidweg 4 is bedrijvigheid aanwezig waar volgens het bestemmingsplan bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2 mag plaatsvinden. De bedrijfsbestemming bevindt zich op ruim 30 vanaf de woning op Zuidweg 2a. Derhalve is voor deze woning een goed woon- en leefklimaat te garanderen (gemengd gebied, maximaal milieucategorie 2). Ook zal het perceel Zuidweg 4 niet in hun huidige bedrijfsactiviteiten (antiekhandel en – restauratie) belemmerd worden door de nieuwe woonbestemming.

4.7.4 Conclusie milieuzonering

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

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:

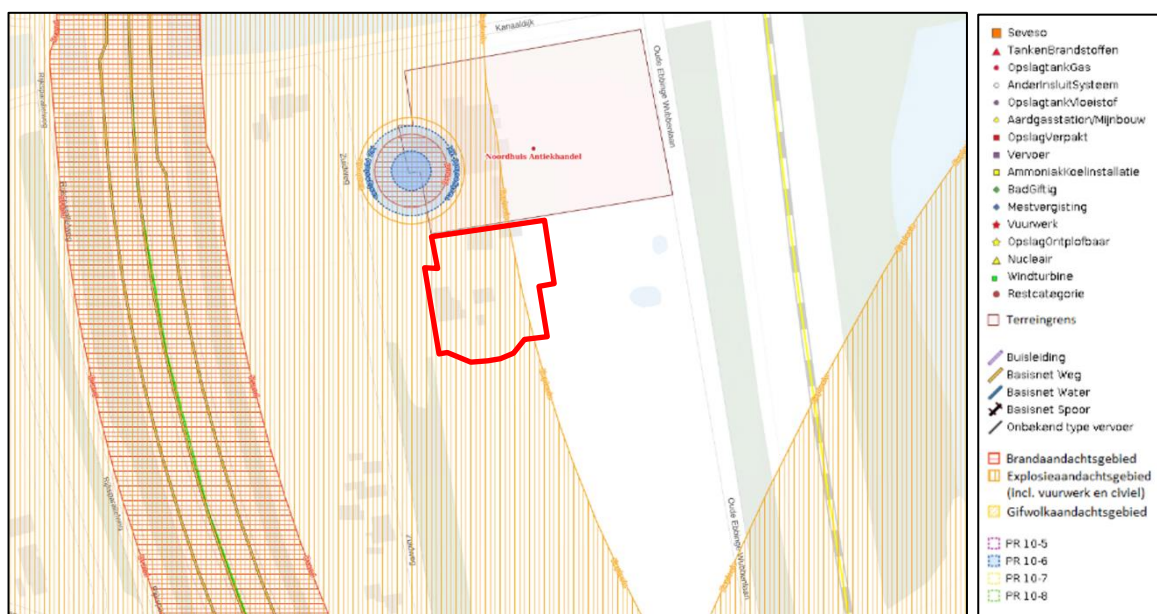
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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 versterking van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven, waarin het plangebied is aangeduid met een rode contour.



Afbeelding 4.3 Uitsnede Risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

Uit de inventarisatie blijkt dat ten oosten en ten westen van het plangebied snelwegen liggen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Hieronder wordt nader ingegaan op deze risicobron.

Snelweg (A32)

Het plangebied bevindt zich in het explosie aandachtsgebied van de snelweg. Het groepsrisico ter plaatse van het plangebied zal als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling niet met meer dan 10% toenemen. Dit kan zondermeer gesteld worden gelet op de dichtheid van bestaande functies in de omgeving, en de zeer beperkte omvang van het voornemen waarbij per saldo het aantal personen in het plangebied niet zal toenemen. Gelet op het vorenstaande is een nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

Snelweg (A28)

Het plangebied bevindt zich buiten het explosie aandachtsgebied en het brandaandachtsgebied van de snelweg, waarmee geen nadere verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is.

Daarnaast wordt opgemerkt dat er geen sprake is van het toevoegen van (beperkt) kwetsbare objecten. De bestaande bedrijfswoningen wordt omgezet naar reguliere woningen. De personendichtheid in het plangebied neemt niet toe. Bovendien wordt de mogelijkheid voor het exploiteren van bedrijf, met de bijbehorende aanwezigheid van bijvoorbeeld werknemers, beëindigd.

Opslagtank Propaan

Ten noorden van het plangebied bevindt zich een opslag voor Propaan. Het plangebied bevindt zich buiten het explosie aandachtsgebied en het brandaandachtsgebied van de opslag voor Propaan, waarmee geen nadere verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is.

Daarnaast wordt opgemerkt dat er geen sprake is van het toevoegen van (beperkt) kwetsbare objecten. De bestaande bedrijfswoningen wordt omgezet naar reguliere woningen. De personendichtheid in het plangebied neemt niet toe. Bovendien wordt de mogelijkheid voor het exploiteren van bedrijf, met de bijbehorende aanwezigheid van bijvoorbeeld werknemers, beëindigd.

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 het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022-2027 (vastgesteld 18 maart 2022). Dit document geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Het belangrijkste uitgangspunt is het werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

4.9.1.3 Provinciaal beleid

Het Regionaal Waterprogramma (RWP) 2022 – 2027 Provincie Overijssel is op 15 december 2021 vastgesteld. In het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Overijssel.

De provincies heeft vier ambities:

1. Watersysteem met een goede ecologische en chemische kwaliteit: Een schoon en gezond watersysteem zijn belangrijk om een toekomstbestendig beheer te krijgen;
2. Rekening houden met gevolgen klimaatverandering: de provincie zet zich scherp in op samenwerking met partners om klimaatbestendig en waterrobuust te worden;
3. Versterking ruimtelijke kwaliteit: De investeringen in vormgeving en landschaps- inpassingen worden op prijs gesteld. De provincie wil de beleefbaarheid van het watersysteem verhogen;
4. Kosten waterbeheer: De financiering van het waterbeheer voor de oppervlaktewateren, de aanleg en het onderhoud van keringen en de waterhuishouding in algemene zin liggen primair bij de waterschappen.

De nadruk wordt verder gelegd op specifieke gebieden die meer aandacht nodig hebben bij een ruimtelijk project:

- Drinkwateronttrekking: de provincie wil aan de voorkant van de ruimtelijke ontwikkelingen staan, zodat drinkwateronttrekking niet als een belemmering worden ervaren. De bescherming van grondwater voor menselijke consumptie is ook een prioriteit;
- Waterwingebieden: Bij de winputten, is alle andere activiteiten dan ten behoeve van de openbare drinkwatervoorzieningen niet toegestaan;
- Grondwaterbeschermingsgebieden (met stedelijke functies): (risico)afweging en maatwerk in de ruimtelijke ontwikkelingen zijn voor deze gebieden kaderstellend;
- Intrekgebieden (met stedelijke functies): In deze gebieden, is het mogelijk om andere functies toe te staan, mits een duurzame functieverweving mogelijk is bijvoorbeeld extensieve recreatie. Daarnaast hecht de provincie veel belang aan (risico) afwegingen in stedelijke gebieden;
- Innamezone waterwinning: het water in deze gebieden moeten voldoen aan de eisen van oppervlaktewater;
- Boringsvrije zone drinkwatervoorziening/ industrie/ Sallands Diep: In de boringsvrije zones is het beleid gericht op het behoud van de beschermende bodemlagen. Doorboren van deze bodemlagen is niet toegestaan.

In het plan zijn deze programma's verder uitgewerkt in maatregelen, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de provincie Overijssel.

In de Omgevingsverordening is onder andere regelgeving opgenomen voor de drinkwatervoorziening en grondwaterbeschermingsgebieden. Voor bestemmingsplannen c.q. wijzigingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij deze gebieden zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

4.9.1.4 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Op 14 december 2021 is het waterbeheerprogramma (WBP) van waterschap Drents Overijsselse Delta vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende vier programma's:

- Voldoende water: Dit programma draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het

waterschap op de hoeveelheid : goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte;

- Schoon water: In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol, alsmede de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
- Waterveiligheid: Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
- Duurzame toekomst: Het waterschap hecht veel aan energietransitie: energieneutraal zijn tegen 2025, circulaire economie en bescherming van de biodiversiteit zijn voorbeelden van beleidstukken voor de komende jaren.

Deze vier thema's zijn uitgewerkt in verschillende deelgebieden, waarmee de doelstellingen vertaald zijn in concrete opgaven en maatregelen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; verordening, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

4.9.2 Waterparagraaf

4.9.2.1 Algemeen

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

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

4.9.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de ‘geen Waterschapsbelang’. Doordat het gebied is gelegen in een gebied met een overstromingsrisico heeft het waterschap aangegeven dat er uit moet worden gegaan van de ‘korte procedure’. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin. De digitale watertoets is bijgevoegd in bijlage 2 bij deze toelichting. Het waterschap gaat akkoord met het plan (bijlage 3).

Dit wijzigingsplan ziet in beginsel toe op functiewijziging van bestaande bebouwing. Het plan is gelegen in een dijkkringgebied echter gaat dit wijzigingsplan slechts om een functiewijziging waardoor de feitelijke situatie niet verandert. De hoeveelheid verhard oppervlak neemt niet toe en er is geen sprake van het dempen- of aanleggen van oppervlaktewater. Daarnaast worden geen activiteiten of functies toegevoegd die een negatief effect kunnen hebben op de grondwaterkwaliteit. De verwerking van afvalwater blijft zoals de bestaande situatie. Er is daarom geen sprake van waterschapsbelang.

4.9.2.3 Overstromingsrisico

In de omgevingsverordening (2.14.3) heeft de provincie Overijssel aangegeven dat voor gebieden met het risico op overstroming een onderbouwing in het bestemmingsplan moet worden opgenomen in de vorm van een overstromingsrisicoparagraaf. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen minder snel en ondiep onderlopende gebieden en snel diep onderlopende gebieden.

Bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden die gelegen zijn binnen deze dijkkring kunnen alleen voorzien in het realiseren van grootschalige ontwikkelingen als er in het bestemmingsplan zodanige

voorwaarden worden gesteld dat de veiligheid ook op de lange termijn voldoende is gewaarborgd. De overstromingsrisicoparaagraaf moet inzicht bieden in:

- De risico's bij een overstroming;
- De maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen dan wel te beperken.

In voorliggend geval gaat het vooral om bewustwording. In geval van een overstroming wordt aangeraden het gebied te verlaten in oostelijke richting.

4.10 Archeologie en 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 ontwikkelingen die voorzien in ingrepen dieper dan 40 cm beneden maaiveld en met een oppervlakte van minimaal 1,5 hectare.

Er is met de gewenste ontwikkeling geen sprake van nieuwe bodemingrepen. Een archeologisch onderzoek is niet nodig. 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 wijzigingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

4.10.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied ligt 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 wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

4.11 Flora en Fauna

4.11.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Nederland (NNN). 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) (voorheen Ecologische Hoofstructuur) 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 een Natura 2000-gebied. Het plangebied bevindt zich op circa 3,2 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden “De Wieden”. Vanwege de aard en omvang van de activiteiten (slechts een functiewijziging), als mede de grote afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, is er geen sprake van aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van 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 1 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de onderlinge afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

4.11.3 Soortenbescherming

4.11.3.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet er worden bekeken of hier een vrijstelling voor geldt anders moet er een ontheffing worden gevraagd.

4.11.3.2 Situatie plangebied

Voorgenomen ontwikkeling ziet niet toe in de sloop-, ver- of uitbouw van de huidige bebouwing. Daarnaast worden er geen bomen gekapt of watergangen gedempt. Het uitvoeren van een QuickScan natuurwaarden is dan ook niet noodzakelijk.

4.11.4 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op het NNN en Natura 2000-gebieden verwacht. Er worden geen negatieve effecten op de beschermde soorten verwacht.

4.12 Verkeer, parkeren, in- en uitritten

4.12.1 Verkeer & Parkeren

Voorliggend plan voorziet in een functiewijziging van een bestaande bebouwing waarbij parkeren op eigen erf plaatsvindt. Voorliggende ontwikkeling brengt geen extra verkeersgeneratie en geen extra verkeersgeneratie en geen extra parkeerbehoefte met zich mee ten opzichte van de bestaande situatie. Dit aangezien een bedrijf met twee bedrijfswoningen een hogere verkeersgeneratie en een hogere parkeerbehoefte heeft dan twee reguliere woningen. wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen voorliggend plan.

De aspect ‘verkeer en parkeren’ vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.12.2 In- en uitritten

De bestaande in- en uitritten blijven in gebruik. De omliggende infrastructuur kan het verkeer vanuit de bestaande ontsluiting eenvoudig opvangen. Het vorenstaande kan met zekerheid worden gesteld aangezien er in de bestaande situatie geen sprake is van een knelpunt. Vanuit planologisch oogpunt neemt het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied tevens af. Dit komt doordat de bedrijfsfunctie, met bijbehorende verkeersgeneratie, komt te vervallen.

4.12.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

4.13 Verlichting

De in voorliggend wijzigingsplan besloten ontwikkeling brengt geen onevenredige toename van kunstlicht met zich mee. De lichtuitstraling als gevolg van het voornemen niet onevenredig toenemen.

4.14 Gezondheid (straling en Q-koorts)

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.

4.15 Relatie met andere toestemmingsvereisten (zoals activiteitenbesluit)

In het kader van dit wijzigingsplan is geen melding in het kader van het activiteitenbesluit, een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming of een andere toestemmingsvereiste noodzakelijk.

HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

In het voorliggende geval is een realisatieovereenkomst 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 vooroverleg

5.2.1 Vooroverleg

5.2.1.2 *Het Rijk*

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

5.2.1.2 *Provincie Overijssel*

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

Voorliggend initiatief wordt mede mogelijk gemaakt op basis een wijzigingsbevoegdheid in het vingerende bestemmingsplan. Gelet op de aard en omvang van dit wijzigingsplan hoeft dit wijzigingsplan niet ter vooroverleg naar de provincie Overijssel te worden gezonden.

5.2.1.3 *Waterschap Drents-Overijsselse Delta*

De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets van toepassing is. De reactie van het waterschap betreft een positief wateradvies.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.3.1 Burgerparticipatie

Initiatiefnemer heeft omwonenden voorafgaand aan het opstellen van dit wijzigingsplan op de hoogte gebracht van de voorgenomen ontwikkeling. In totaal zijn er alle directe omwonenden geïnformeerd.

Middels de ondertekening van het standaardformulier burgerparticipatie van de gemeente Staphorst hebben alle betrokkenen aangegeven te zijn geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling op de locatie aan de Zuidweg 2, 2a en 2b te Staphorst.

5.3.2 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf 15 november 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

5.4 Kabels en leidingen

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

5.4 Bereikbaarheid (hulpdiensten, huisvuildiensten, tijdens bouw)

Het plangebied bevindt zich langs de Zuidweg. Het plangebied is goed bereikbaar vanaf de A32, A28 en de Rijksparallelweg. Het plangebied is daarmee goed voldoende bereikbaar voor hulpdiensten om op tijd ter plaatse zijn in het geval van een calamiteit. Ook is het perceel zo ingericht dat huisvuildiensten en het bouwverkeer op een veilige en adequate wijze kan aan- en afrijden en hun werkzaamheden verrichten.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE TOELICHTING

6.1 Algemeen

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

6.2 Opbouw regels

6.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

6.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

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

- Wijze van meten (Artikel 2)

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

6.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, afstanden tot perceelsgrenzen, 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;
- 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-dubbeltelregel (Artikel 5)*
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 6)*
In dit artikel staan enkele algemene bouwregels beschreven.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*
In dit artikel staat beschreven welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval strijdig zijn met het bestemmingsplan.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*
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 9)*
In dit artikel zijn algemene wijzigingsregels opgenomen.
- *Algemene procedureregels (Artikel 10)*
In dit artikel zijn de procedureregels ten aanzien van het stellen van een nadere eis opgenomen.
- *Overige regels (Artikel 11)*
In de overige regels zijn voorschriften opgenomen om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid en/of voldoende laad- en losruimte.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

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

6.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Ten aanzien van de plansystematiek voor de bestemmingen is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de plansystematiek van het bestemmingsplan “Veegplan Buitengebied”.

‘Wonen - 1’ (Artikel 3)

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in een woning, waarbij het aantal woningen niet meer dan het aantal bestaande woningen per bestemmingsvlak zal 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.

In de bouwregels is een onderscheid gemaakt in de bouwregels voor ‘hoofdgebouwen’, ‘aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen’ en ‘bouwwerken, geen gebouwen zijnde’. De oppervlakten van bijgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag respectievelijk maximaal 3 meter en maximaal 10 meter bedragen, dan wel niet meer dan de bouw- en goothoogte van het bestaande gebouw. De goot- en bouwhoogte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen mogen niet meer dan respectievelijk 3 meter en 6 meter bedragen dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte. De dakhelling van het hoofdgebouw, bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen bedraagt minimaal 30°, dan wel de bestaande dakhelling.

‘Waarde – Archeologie 6’ (Artikel 4)

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

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 40 cm beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 1,5 ha wordt uitgebreid en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 1,5 ha ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Verkennend- en nader bodemonderzoek

Bijlage 2 Watertoets

Bijlage 3 Reactie waterschap