

Bestemmingsplan "Ons Belang" Staphorst



gemeente **Staphorst**

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan "Ons Belang" Staphorst

V A S T G E S T E L D

Inhoud

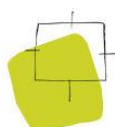
Toelichting en bijlagen

Regels

Verbeelding

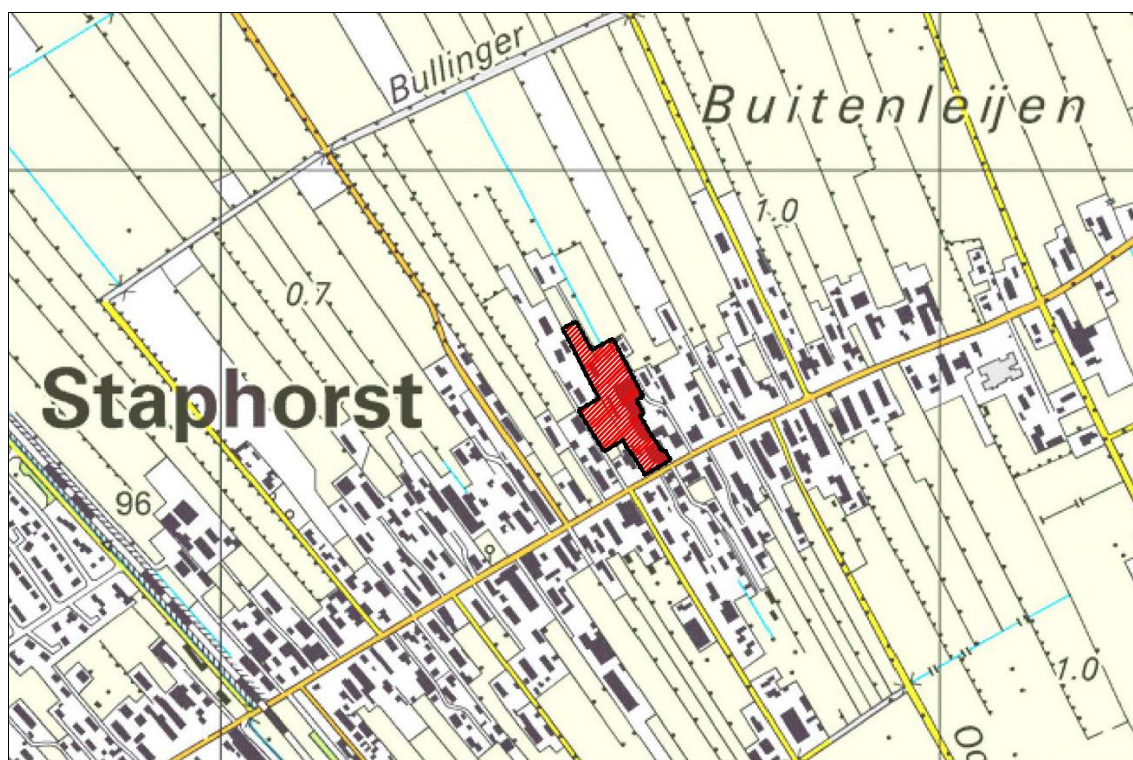
26 maart 2013

Projectnummer 243.37.50.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Staphorst, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Beleid	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.2	Provinciaal beleid	11
2.3	Gemeentelijk beleid	13
3	Planbeschrijving	19
3.1	Inleiding	19
3.2	Landschap en (cultuur)historie	19
3.3	Huidige situatie	20
3.4	Toekomstige situatie	20
3.5	Beeldkwaliteit	21
3.6	Duurzaamheid	21
4	Onderzoek en milieu	23
4.1	Bodemonderzoek	23
4.2	Wegverkeerslawaaï	24
4.3	Spoorweglawaaï	26
4.4	Luchtkwaliteit	26
4.5	M.e.r.-beoordelingsplicht	27
4.6	Milieu en bedrijvigheid	28
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	28
4.8	Water	29
4.9	Externe veiligheid	29
4.10	Ecologie	31
5	Juridische vormgeving	33
5.1	Algemeen	33
5.2	Opzet	33
5.3	Plansystematiek	33
6	Economische uitvoerbaarheid	37
7	Inspraak en overleg	39

Inleiding



Onderhavig bestemmingsplan betreft de realisatie van maximaal 25 woningen op en nabij het perceel Gemeenteweg 299 te Staphorst (locatie “Ons Belang”). Op de locatie vonden voorheen de bedrijfsactiviteiten van de voormalige melk-fabriek “Ons Belang” plaats. De bedrijfsactiviteiten zijn sinds jaren gestaakt en daarmee heeft de locatie zijn oorspronkelijke functie verloren. De locatie ligt in een beschermd dorpsgezicht, waardoor veel aandacht is besteed aan de ruimtelijke kwaliteit van de woningen en het openbare gebied.

Voor het gebied is een nieuw bestemmingsplan in procedure, bestemmingsplan De Streek. In dit bestemmingsplan heeft het gebied meerdere bestemmingen, onder meer een bedrijfsbestemming.

Onderhavig bestemmingsplan kent dezelfde systematiek als het bestemmingsplan De Streek en sluit daarmee naadloos aan.

Het volgende hoofdstuk betreft het relevante beleid voor onderhavig plangebied. Daarna wordt vervolgd met een uiteenzetting van de historische, de landschappelijke en cultuurhistorische situatie. Deze mondt uit in een beschrijving van huidige en gewenste situatie. De gewenste beeldkwaliteit komt in een apart rapport aan de orde en maakt onderdeel uit van de welstandsnota.

Vervolgens komen allerlei milieu- en onderzoeksaspecten aan de orde. In het daaropvolgende hoofdstuk komt de juridische vormgeving aan de orde. Tot slot worden de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid behandeld.

Beleid 2

2.1

Rijksbeleid

De Nota Ruimte is vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (definitief 13 maart 2012) vervangt verschillende bestaande beleidsnota's waaronder de Nota Ruimte, Structuurvisie Randstad 2040, de nota Mobiliteit en de Mobiliteitsaanpak. In deze SVIR schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. De SVIR beoogt een integrale aanpak van infrastructuur en ruimte en biedt een nieuw integraal kader voor het ruimtelijk- en het mobiliteitsbeleid op rijksniveau en gaat als kapstok dienen voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

STRUCTUURVISIE INFRA-
STRUCTUUR EN RUIMTE

De wettelijke bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten is geregeld in de Monumentenwet 1988. Nederland heeft ruim 350 beschermde stads- en dorpsgezichten. Het zijn gebieden met een bijzonder, historisch karakter. Op grond van zorgvuldig onderzoek stelt de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed een beschermingsvoorstel op met een begrenzing en een toelichting. Dit voorstel wordt ter advisering voorgelegd aan de betreffende gemeente en de provincie, de Raad voor Cultuur en de Rijksplanologische Commissie. Op grond van deze adviezen komen de bewindspersonen van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en het Ministerie van Onderwijs en Cultuur en Wetenschap tot een gezamenlijk aanwijzingsbesluit.

MONUMENTENWET

Het doel van de aanwijzing van De Streek als beschermd dorpsgezicht is de karakteristieke met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkelingen binnen het gebied. De aanwijzing beoogt op die wijze een basis te geven voor een ruimtelijke ontwikkeling die inspeelt op aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruik maakt en daarop verder voortbouwt. De bescherming houdt in dat voor het merendeel van de bouwwerken een vergunning is vereist. Ook dient voor elke voorgenomen sloop een vergunning te worden aangevraagd.

2.2

Provinciaal beleid

De provincie Overijssel heeft op 1 juli 2009 de Omgevingsvisie vastgesteld. In dit integrale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving, waarin het streekplan,

het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan zijn samengevoegd, geeft de provincie de richting aan voor de ontwikkeling van Overijssel tot 2020 en verder. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is 'een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden'. Leidend voor de beleidskeuzes die op dit gebied worden gemaakt, zijn de thema's duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Voor steden, dorpen en de hoofdinfrastructuur is het 'Ontwikkelingsperspectief stedelijke omgeving' opgesteld. De provincie stelt dat het in de stedelijke omgeving een uitdaging is om de economische centra bereikbaar te houden en dat door herstructurering de kwaliteit van woonomgevingen en bedrijfslocaties wordt vergroot. Dorpen kunnen vanwege hun specifieke karakteristieken een bijdrage leveren aan de ambitie om een breed spectrum aan mixmilieus van wonen en werken te creëren. De eigenheid van dorpen kan worden versterkt door de karakteristieke opbouw trouw te blijven en de verbinding met het omliggende landschap of historische structuren expliciet te maken, zoals esdorp, hoevenzwerm, wegdorp, ontginningslint en kanaaldorp. De actuele praktijk van de monofunctionele en monotone dorpsuitleg (die wijken en terreinen oplevert die 'overall' zouden kunnen liggen) verschuift. De nadruk komt steeds meer te liggen op het creëren van een breed spectrum aan gemengde milieus van woningen, werkruimtes, bedrijven, voorzieningen en recreatieve mogelijkheden die voortbouwen op de karakteristieke opbouw van dorp of kern. Hierbij kan het omliggende landschap beter bereikbaar worden gemaakt door open en zorgvuldig ingerichte dorpsranden.

Woningbouw wordt geconcentreerd in stedelijke netwerken en streekcentra. Daarbuiten mag alleen voor de lokale behoefte en bijzondere doelgroepen worden gebouwd, tenzij sprake is van bovenlokale afspraken.

Bij nieuwbouw gaat de provincie uit van de zogenaamde 'SER-ladder'. Deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden wordt bekeken. Dit betekent dat de woningbouwopgave eerst door herstructurering, transformatie of inbreiding moet worden gerealiseerd. Pas als dit onvoldoende blijkt voor het aantal woningen en de kwaliteit van de woonomgeving kan uitbreiding van het stedelijk gebied plaatsvinden. In het kader van dit bestemmingsplan is er sprake van inbreiding dan wel transformatie.

De provincie beschouwt haar cultureel erfgoed als een belangrijke drager voor de identiteit van Overijssel. De uitdaging ligt in het behouden van cultuurhistorische waarden door ze te verbinden met actuele en toekomstige (ruimtelijke) ontwikkelingen. In steden en dorpen gaat het daarbij onder andere om archeologisch erfgoed en om gebouwde monumenten en in bijzondere gevallen om beschermde stads- en dorpsgezichten.

Overijssel kent een relatief groot aantal cultuurhistorisch waardevolle kernen en buurtschappen, waaronder De Streek (Staphorst). Specifiek wordt in de omgevingsvisie aangegeven dat de karakteristiek van laagveen-slagenlandschap (kleinschalige, fijnmazige landschapsstructuur en open doorzichten) van Staphorst en Rouveen dient te worden behouden. Daarbij merkt de provincie op dat de aanwijzing tot beschermd stads- of dorpsgezicht niet automatisch betekent dat een dynamische ontwikkeling onmogelijk wordt. In het op te stellen bestemmingsplan zal moeten worden gezien welke randvoorwaarden uit een oogpunt van bescherming van het dorpsgezicht nodig zijn. Middels de gedetailleerde wijze van bestemmen wordt hieraan invulling gegeven.

2.3

Gemeentelijk beleid

Het beleid ten aanzien van het wonen, staat in de Woonvisie 2011+. In de woonvisie formuleert de gemeente haar beleid en stelt zij vast wat zij de komende jaren op het gebied van wonen wil bereiken. De woonvisie geeft de visie van de gemeente tot circa 2015, met een doorkijk tot 2020.

De visie maakt inzichtelijk:

- a. op welke wijze via de bestaande woningvoorraad en de nieuwbouw kan worden voorzien in de totale lokale woningbehoefte en in de lokale woningbehoefte van specifieke aandachtsgroepen van beleid;
- b. op welke wijze het woonbeleid kan bijdragen aan het behoud en de verbetering van het woon- en leefklimaat in Staphorst, onder meer in het kader van ontwikkelingen op wijk- en buurniveau en de stedelijke vernieuwing in de gemeente;
- c. wat de rol van de gemeente en de lokale beleidspartners is bij de uitwerking en realisatie van de beleidsdoelen.

Tevens zijn in de woonvisie vijf thema's opgenomen welke voor de gemeente Staphorst belangrijk zijn: extra aandacht voor de huisvesting van starters en jonge huishoudens, goede afstemming van wonen-welzijn-zorg, de huursector inspelen op veranderende doelgroepen, nieuwbouw productie afstemmen op de behoefte en de gemeente als regisseur. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is met de doelgroepen en de woningbehoefte rekening gehouden.

Op 1 juni 2004 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota Staphorst vastgesteld. Hiermee wil de gemeente de ontwikkeling van een goede en passende architectuur stimuleren. Nieuwe ontwikkelingen dienen op een vanzelfsprekende manier te reageren op de oorspronkelijke karakteristieken van De Streek. Het kan daarbij gaan om eigenschappen van de omringende bebouwing, de structuur van de openbare ruimte en de stedenbouwkundige of landschappelijke context. Doel is het bevestigen van het 'streekeigen' handschrift. De Streek is een streekdorp van 12 km lang en bestaat uit traditionele agrarische bedrijfsgebouwen en burgerwoningen. De Streek is zeer herkenbaar als

WELSTANDSNOTA

een eenheid door de verschillende karakteristieke kenmerken. Een duidelijke vertaling vanuit gebruik naar vorm, situering, indeling en detaillering. De authenticiteit van het streekdorp is een waardevolle kwaliteit van de gemeente Staphorst. Het streekdorp is als beeldmerk sterk genoeg om in de toekomstige ontwikkelingen functieveranderingen te kunnen opvangen. Het beleid is erop gericht de bestaande situatie te respecteren en te behouden. Voor zover mogelijk worden deze uitgangspunten vertaald in het bestemmingsplan. Ze vormen daarnaast de basis voor het inrichtingsplan.

NOTA BELVEDÈRE:
STAPHORST EEN EIGEN
WERELD

De gemeente Staphorst heeft in samenwerking met de provincie Overijssel en Het Oversticht het rapport 'Staphorst een eigen wereld', (oktober 2004) laten opstellen.

In het rapport is nadere aandacht besteed aan de wijze waarop meer afgewogen keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van De Streek kunnen worden gemaakt. Er is voor het lint als geheel aangegeven hoe De Streek zich als zodanig kan ontwikkelen met behouden van de cultuurhistorische waarden van het gebied. Tevens wordt een leidraad geboden voor het omgaan met functieveranderingen van boerderijen en uitbreiding van woningbouw in het lint. Het rapport wordt als onderlegger gebruikt voor het gemeentelijk beleid, zoals boerderijsplitsing, omgaan met open plekken, behoud van de elzensingels, behoud van de stegen, functiewijzigingen, monumenten, et cetera.

De uitgangspunten van het rapport 'Staphorst een eigen wereld' en de nadere beleidsuitwerkingen, zoals ook hierna verwoord, zijn daar waar mogelijk vertaald in de regels en de verbeelding van dit bestemmingsplan. Voor nadere informatie hieromtrent wordt ook naar het beeldkwaliteitsplan verwezen.

BELEIDSNOTITIE OPEN
PLEKKEN STAPHORST

De gemeente heeft de beleidsnotitie Open plekken Staphorst opgesteld als nadere uitwerking van de Nota Belvédère 'Staphorst een eigen wereld' ten aanzien van de open plekken. Hier wordt een eerste aanzet gegeven binnen welke strikte randvoorwaarden aan invulling van bestaande open plekken, vrijkomende plekken en op locaties achter aan de stegen medewerking kan worden verleend. Daarbij wordt expliciet benoemd dat er binnen het beschermd dorpsgezicht geen nieuwbouw appartementen mogen verrijzen.

Het zuidwestelijke gebied van de Oude Rijksweg gelegen vanaf de Stadsweg tot aan de Lichtmis is gezien het open karakter niet geschikt om voor bebouwing in aanmerking te komen. Voor de overige gebieden binnen de bebouwde kom zijn nadere randvoorwaarden opgesteld. Hiervoor wordt verwezen naar de notitie Open plekken Staphorst. Het open plekkenbeleid wordt op dit moment geëvalueerd.

NOTITIE BELEID
SANERINGSLOCATIES

De 'notitie saneringslocaties' kan worden gezien in samenhang met de 'notitie open plekken'. Beide notities vormen een component van het inbreidingsbeleid.

De 'notitie open plekken' geeft criteria die in acht moeten worden genomen bij de invulling van open plekken. Deze criteria zijn in principe ook bij saneringslocaties van toepassing. Een saneringslocatie is een locatie voor bedrijfsmatige activiteiten, met bestaande bebouwing en/of bebouwingsmogelijkheden, waarbij sprake is van het geheel of deels verplaatsen en/of beëindigen van een bedrijf. Het feit dat het bij een saneringslocatie om een bestaande bedrijfslocatie gaat, geeft het essentiële verschil aan met een open plek. Bij kleine, overzichtelijke, niet gecompliceerde saneringslocaties kan de uiteindelijke invulling nagenoeg overeenkomen met de invulling als open plek. Hoe grootschaliger en/of complexer de saneringslocatie is, hoe meer extra aspecten in de afweging moeten worden betrokken, vergeleken bij de invulling bij een open plek.

Bij een saneringslocatie is binnen de bestaande planologische mogelijkheden geen goed vervolgebruik te vinden, of deze is onwenselijk vanuit het oogpunt van de diverse milieuaspecten (zoals gevaar, hinder, stank). In deze gevallen verdient het de voorkeur tot een andere, passende vervolgbestemming voor het perceel te komen. De 'notitie saneringslocaties' geeft handvatten om een goede afweging te maken bij de invulling van een saneringslocatie. Bij de afweging gaat het om elementen met een ruimtelijk karakter en overige zaken. Onderhavig bestemmingsplan betreft een saneringslocatie. De notitie hieromtrent is in dit plan in acht genomen.

Sommige boerderijen waren vroeger veelal voorzien van een kookhuisje. In deze kookhuisjes, die naast de boerderij stonden, werd vroeger op open vuur de maaltijd bereid. In de boerderij werd niet gekookt vanwege brandgevaar van het rieten dak. Om uiteenlopende redenen zijn deze bijgebouwen in het verleden gesloopt.

BELEIDSREGEL:
KOOKHUISJES LANGS DE
STREEK

De gemeente Staphorst heeft op 27 oktober 2009 de Geurgebiedsvisie en de Geurverordening vastgesteld. De Wet geurhinder en veehouderij biedt gemeenten de mogelijkheid om hun eigen geurbeleid te voeren. De gemeente kan andere waarden voor geurbelasting of afstanden vaststellen in een gemeentelijke verordening, die de wettelijke waarden en afstanden uit de artikelen 3 en 4 van de Wet geurhinder en veehouderij vervangen. De 'nieuwe waarden' worden toegepast bij vergunningverlening op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

GEURGEBIEDSVISIE GE-
MEENTE STAPHORST EN
GEURVERORDENING

De woonbebouwing, de agrarische bedrijfsbebouwing en de 'anders dan agrarische' bedrijfsbebouwing zijn in De Streek dicht op elkaar gesitueerd. Dit heeft tot gevolg dat (bedrijfs)woningen veelal zijn gelegen binnen de (geur)hinder-cirkels van omliggende (agrarische) bedrijven. Functieveranderingen die gepaard gaan met bestemmingsplanwijzigingen zijn nagenoeg niet mogelijk. Daarnaast zijn de mogelijkheden voor de ontwikkeling van de agrarische bedrijven beperkt. Om de situatie ten aanzien van (geur)hindercirkels van de aanwezige bedrijven en de gevolgen, dan wel de (ruimtelijke) beperkingen hiervan concreet in beeld te brengen, is een quickscan uitgevoerd. De gemeen-

te Staphorst heeft op basis van de bevindingen uit de quickscan besloten een (geur)gebiedsvisie op te stellen. Voor De Streek betekent dat onder andere de volgende punten uit deze gebiedsvisie in de geurverordening zijn opgenomen:

- Om functieveranderingen binnen De Streek maximaal mogelijk te maken zullen de vaste afstandcirkels moeten worden teruggebracht van 100 m naar 50 m.
- Het mogelijk maken van woningsplitsing van karakteristieke of monumentale panden binnen een geurcirkel van 50 m om verpaupering van karakteristieke en monumentale panden aan De Streek te voorkomen.
- Het uitgangspunt dat één woning mag overgaan naar maximaal twee woningen, onder die voorwaarde dat de afstanden tot agrarische bedrijven niet wordt verkleind.

Voor nadere informatie wordt verwezen naar de Geurverordening en de Geurgebiedsvisie.

GELUIDSBELEID IN HET KADER VAN DE WET GE- LUIDHINDER

De gemeenteraad heeft in februari 2011 het Geluidsbeleid in het kader van de Wet geluidhinder vastgesteld. De Wet geluidhinder regelt de beheersing van de geluidshinder van het wegverkeer, van het spoorverkeer en van de gezoneerde industrieterreinen. Voor zijn doorwerking is de wet veelal gekoppeld aan de Wet ruimtelijke ordening. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen dient te worden voldaan aan de geluidsnormen. Het wettelijk regime maakt in het algemeen onderscheid tussen bestaande en nieuwe situaties.

Het beleid heeft betrekking op de ontheffingsmogelijkheden voor zover het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Staphorst bevoegd is om ontheffingen te verlenen. Dit betreft weg- en railverkeerslawaaï en industrielawaai vanwege het gezoneerde industrieterrein Meppel-Staphorst (Koudasfalt).

LANDSCHAPSBELEIDSPAN

De gemeenteraad heeft op 28 mei 2011 het Landschapsplan Staphorst vastgesteld. Het plan is een actualisatie van het landschapsbeleidsplan Staphorst uit 1997. Het plangebied, de lintbebouwing van het beschermd dorpsgezicht De Streek, ligt in het houtsingelgebied. Het houtsingelgebied is een deels gaaf, deels 'gesleten' houtsingellandschap met eikenlanen. Er is een karakteristiek onderscheid tussen het houtsingellandschap bij Staphorst en bij Rouveen. Het landschap van De Streek heeft een zeer hoge waarde. De bebouwing heeft (veelal) een zeer hoge waarde met het typische kleurgebruik. Kenmerkend voor de verkaveling is de smalle percelering, tamelijk langgerekt, soms met knikken.

Voor het houtsingelgebied Staphorst en Rouveen wordt gestreefd naar behoud, herstel en versterking vanwege de hoge en bijzondere landschappelijke kwaliteiten en omdat dit gebied in belangrijke mate de identiteit en herkenbaarheid van Staphorst/Rouveen bepaalt. De bouwstenen van het houtsingelgebied zijn elzensingels, sloten, grasland, wegen met laanbeplanting en erven met erfbeplanting. Daarbij wordt aandacht besteed aan het accentueren van de

karacteristieke knikken in de verkaveling. Bij behoud, herstel en versterking wordt rekening gehouden met de verschillen tussen beide gebieden (Rouveen en Staphorst) qua maat en schaal van het landschap, structuur van de landschapselementen en soorten.

Naast de singels zijn tevens de erven met erfbeplanting en geriefbosjes belangrijke bouwstenen voor versterking van het houtsingelgebied Staphorst.

Op 22 februari 2005 heeft de gemeenteraad het Groenbeleidsplan 2005-2015 vastgesteld. De visie achter dit groenbeleidsplan is: "Ter versterking van het authentieke karakter van de gemeente Staphorst streven naar een kwantitatief en kwalitatief goede groenvoorziening. Met als doel het groen een karakteristiek en structureel onderdeel te laten zijn van de openbare ruimte. Hierbij moet aandacht zijn voor: de identiteit en herkenbaarheid van kernen, straten, landschappen en dergelijke; leefbaarheid en veiligheid van woon- en werkgebieden; recreatief gebruik en beleving van natuurwaarden in de openbare ruimte; efficiënte werkwijzen en kostenbeheersing."

In het rapport wordt aangegeven dat bij uitvoering van (bestaande) bestemmingsplannen rekening kan worden gehouden met de basisgroenstructuur.

GROENBELEIDSPLAN
2005-2015

De gemeente heeft geen gemeentelijk verkeers- en vervoerplan, maar onderschrijft wel het convenant Duurzaam veilig.

CONVENANT DUURZAAM
VEILIG

De gemeente heeft het eigen extern veiligheidsbeleid uitgewerkt in de Externe Veiligheidsvisie gemeente Staphorst (19 juni 2007). Aanleiding hiervoor is dat op landelijk niveau is afgesproken dat elke gemeente zijn eigen externe veiligheidsbeleid dient te voeren. Conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De milieukwaliteitseisen zijn wettelijke normen die zijn gericht op bestuursorganen en moeten leiden tot een bepaalde veiligheidssituatie in een bepaald gebied. De wettelijke eisen zijn te onderscheiden in grenswaarden en richtwaarden. Uit het begrip milieukwaliteitseis vloeit voort dat de eisen moeten worden vertaald in bronmaatregelen, effectgerichte maatregelen of een combinatie van beide. Om aan vorenstaande een adequate invulling te geven, dient de Externe Veiligheidsvisie van de gemeente Staphorst als hulpmiddel. In het beleid is dan ook vastgelegd hoe in ruimtelijke plannen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen dient te worden omgegaan met externe veiligheid.

EXTERNE VEILIGHEIDSVISIE
GEMEENTE STAPHORST

Planbeschrijving

3

3.1

Inleiding

Dit hoofdstuk plaatst de ruimtelijke ontwikkeling van De Streek in cultuurhistorisch perspectief. Er is ingegaan op de ontwikkeling van De Streek, het bestaande patroon van bebouwing. Voor een meer uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar de 'Toelichting op het besluit tot aanwijzing van De Streek als beschermd stads- en dorpsgezicht' en de 'nota Staphorst een eigen wereld'.

3.2

Landschap en (cultuur)historie

De Streek is een bebouwingslint van circa 12 km lengte die in het oosten van de kern Staphorst de Gemeenteweg heet. Het lint kent bijzondere ruimtelijke en bebouwingskarakteristiek waarvan de oorsprong in de ontginning van het gebied ligt. Het lint ligt tussen Lichtmis en Halfweg.

Het huidige Staphorst is ontstaan als een verdichting rondom de kerk van Staphorst. Waar nu Staphorst is gesitueerd, lag in de vroege middeleeuwen een meters dik hoogveenpakket. Dit veen wordt aan de west- en noordzijde begrensd door de beekdalen van de Gene (nu: Zwarte water), de Sethe (nu: Mepeler diep) en de Reest. Rond het jaar 1000 krijgt de Bisschop van Utrecht de zeggenschap over grote delen van Drenthe en Overijssel. Onder regie van dit Bisdom is omstreeks 1180 begonnen met een grootschalige ontginning van het veen. De ontginning van het hoogveengebied geschiedde vanuit de beekdalen. Vanuit de beekdalen verdeelde men het hoogveengebied in een aantal ontginningsblokken of slagen, vier slagen voor Staphorst en vier slagen voor Rouveen. In Staphorst tellen deze slagen 48 hoeven.

In eerste instantie ontwikkelden de slagen zich onafhankelijk van elkaar, maar na verloop van tijd achtte men het noodzakelijk om de ontginningen op elkaar af te stemmen. Als gevolg hiervan werden de percelen smaller en werd de ontginningsrichting diverse malen aangepast. Een verandering van de perceelsrichting vond altijd plaats ter hoogte van een leidijk. Een gezamenlijke richtingverandering ging het beste wanneer de leidijken in een lijn zouden liggen.

De diverse leidijken vormden in de loop van de tijd steeds meer een gesloten front. Op een gegeven moment zijn de leidijken van Rouveen en Staphorst samengevoegd tot een lint; de 'olde dijk'. Dit is de voorloper van het huidige lint dat aan het eind van de zestiende eeuw tot stand is gekomen. Met het

bereiken van de 'nieuwe dijk' komt een eind aan het steeds verder opschuiven van de dorpen. Het lint ligt nu op een stevige, zandige ondergrond waardoor verplaatsing toen niet meer nodig was.

Het huidige lint wordt in de volksmond ook wel 'De Diek' of 'De Streek' genoemd. Kenmerkend voor het lint is de boogvorm; een directe afgeleide van de vorm van de ontginningsbasis zoals hiervoor beschreven. Ter plaatse van het plangebied is de verkaveling haaks op De Gemeenteweg gelegen.

De belangrijkste structurele kenmerken van het lint zijn gelegen in de reeds uit de zestiende eeuw daterende combinatie van een patroon van vrijwel parallelle langgerekte perceelgrenzen met een enigszins gebogen, enkele kilometers lange bebouwingsas (Oude Rijksweg). Hierdoor voegen de ontsluitingswegen naar het achterliggende agrarische gebied zich in deze ruimtelijke hoofdstructuur.

De lintbebouwing, waarbij boerderijen vlak naast en achter elkaar aan de bebouwingsas liggen in de richting van de percelering is daarbij eveneens een belangrijke karakteristiek. Aangrenzende erven worden ontsloten door een gemeenschappelijke toegangsweg (stegen). De hoge beeldkwaliteit van de agrarische bebouwing, waaronder meer dan 300 beschermde monumenten levert een belangrijke bijdrage aan het cultuurhistorisch waardevolle karakter van De Streek. Het ruimtelijk beeld wordt behalve door de bebouwing in de belangrijke mate bepaald door de erfbeplanting en de houtsingels op de perceelgrenzen tussen en direct achter de bebouwing waardoor een ruimtelijke beslotenheid is ontstaan die waar het bebouwingslint plaatselijk transparant of onderbroken is, markante contrasten oplevert met het open agrarisch gebied.

3.3

Huidige situatie

Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit de locatie van de voormalige zuivelfabriek Ons Belang en omgeving. Het uiterlijk en de schaal van de fabriek en de plaatsing op korte afstand van de Gemeenteweg maakt dat het complex afwijkt van het overwegende beeld in het lint. Over het terrein van de fabriek loopt een steeg die dient ter ontsluiting van een achterliggend agrarisch bedrijf.

3.4

Toekomstige situatie

Het is de bedoeling de locatie te herontwikkeling naar een woonfunctie. De uiterlijke verschijningsvorm van de fabriek wordt aan de Gemeenteweg opnieuw herkenbaar gemaakt door hier een blok woningen te plaatsen die qua schaal en vormgeving refereren aan de historische zuivelfabriek.

Op de overige delen van het terrein zal sprake zijn van een zorgvuldige inpassing van woningbouw door deze zo te plaatsen en vorm te geven dat deze zich voegen in de karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht De Streek.

In totaal bestaat het programma uit 23 woningen, exclusief de wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van dubbele woningen in rijenwoningen waarmee het totaal aantal woningen maximaal 25 kan bedragen. Hiervan staan vier in de vorm van een blok aan de Gemeenteweg en verder worden langs een nieuwe steeg rijenwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en/of vrijstaande woningen gerealiseerd. Deze woningen worden vormgegeven als Staphorster boerderijen of schuren en in de plaatsing van de bebouwing wordt rekening gehouden met het kenmerkende patroon van Staphorst van achter elkaar gebouwde volumes.

3.5

Beeldkwaliteit

In de Welstandsnota Staphorst is aangegeven dat er bij nieuwe ontwikkelingen (zowel uitbreidingen als inbreidingen) gelet moet worden op de ruimtelijke kwaliteit (zie hiervoor ook hoofdstuk 2 Beleid). Ten behoeve van een optimale ruimtelijke kwaliteit, ook wat betreft de inbedding in de gegeven situatie en een adequate welstandsbeoordeling is het van belang dat voor deze gebieden een stedenbouwkundig plan wordt gemaakt en een beeldkwaliteitsplan.

Het beeldkwaliteitsplan zal als toetsingskader voor welstand dienen. Dit is als bijlage toegevoegd.

3.6

Duurzaamheid

In het bestemmingsplan "Ons Belang" Staphorst is het streven naar duurzaamheid belangrijk. Zowel bij de stedenbouwkundige opzet als bij de bouw van woningen en voorzieningen wordt gestreefd naar een duurzaam bouwproces door passend (her)gebruik van materialen, door materiaalzuinige en energiezuinige bouwwijzen en door energiezuinige en aanpasbare gebouwen. In de openbare ruimte zal onder andere worden gekeken naar de mogelijkheid van duurzame straatverlichting.

Voor het bouwblok aan de Gemeenteweg wordt onderzocht of hier een warmtewinmuur kan worden toegepast als duurzaam alternatief voor verwarming van de woningen en voor warm tapwater. De warmtewinmuur is als flexibel verwarmingssysteem geschikt voor vrijwel ieder type bouw in vrijwel iedere omgeving. Met de warmtewinmuur worden continu aanwezige en 'onuitputtelijke' energiebronnen - omgevingswarmte en de zon - benut.

Bij toepassing van een warmtewinmuur kan een belangrijke bijdrage worden geleverd aan het voorkomen van grondstofschaarste door onder meer energiebesparing.

Onderzoek en milieu



4.1

Bodemonderzoek

Door het milieu-adviesbureau Eco Reest is onderzoek gedaan naar de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem. (Eco Reest, Gemeenteweg 299 te Staphorst, rapportnummer ER 060413, 2004/5).

Hieruit blijkt dat de onderzoekshypothese, zijnde een onverdachte locatie, ten aanzien van de bovengrond van de noordelijke en westelijke terreindelen, alsmede de ondergrond van het noordelijk deel van het terrein wordt bevestigd. Ten aanzien van het zuidelijke deel van het terrein wordt de onderzoekshypothese, zijnde een onverdachte locatie, formeel verworpen. Ten aanzien van de olie-waterafscheider op het noordelijke deel van het terrein wordt die onderzoekshypothese, zijnde een verdachte locatie, verworpen.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de toekomstige woonbestemming van het terrein, kan worden gesteld dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu ten gunste van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit niet zijn te verwachten. De resultaten van het onderzoek vormen geen aanleiding tot verder nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de bestemming van het terrein.

De vorenstaande conclusies aangaande risico's en nader onderzoek zijn echter uitsluitend van toepassing onder de restrictie, dat de aangetoonde grondverontreinigingen met PAK en minerale olie worden verwijderd. Voor verdere informatie hieromtrent wordt verwezen naar het vorengenoemde rapport.

Gezien de datum van het verrichtte onderzoek is het onderzoek geactualiseerd. Uit de actualisatie van het bodemonderzoek blijkt dat er geen aanleiding is tot nader onderzoek en zijn er geen milieuhygiënische belemmeringen in relatie tot de toekomstige woonbestemming van het terrein. De hiervoor beschreven restrictie blijft van toepassing. De bodemonderzoeken zijn als bijlage toegevoegd.

4.2

Wegverkeerslawaa

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een aantal woningen. De Wet geluidhinder beschouwt woningen als zogenaamd geluidsgevoelige objecten. Onderzocht dient te worden of toetsing aan de Wet geluidhinder dient plaats te vinden.

WET GELUIDHINDER	In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Bij de bouw van geluidsgevoelige objecten binnen deze zone dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Dit geldt niet voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt. In dit verband is de Gemeenteweg van belang. Deze weg kent een maximumsnelheid van 50 km/uur. De zonebreedte van deze wegen bedraagt 200 m gerekend vanuit de as van de weg. De betreffende bouwlocatie ligt binnen de zone van deze weg.
NORMEN	Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor woningen binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wet geluidhinder 2006). Bij het voorbereiden van een plan dat geheel of gedeeltelijke betrekking heeft op grond behorende bij een zone, dienen burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen. Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen tot maximaal 63 dB (artikel 83 van de Wet geluidhinder).
VERKEERSINTENSITEITEN	Op basis van de telgegevens van de gemeente Staphorst wordt verwacht dat de verkeersintensiteit in 2022 op de Gemeenteweg gestegen zal zijn tot 4.554 mvt/etmaal.
BEREKENINGEN	Met behulp van Standaard Rekenmethode II is de geluidsbelasting van de betreffende woningen berekend. Bij de berekeningen is rekening gehouden met een aftrek van 5 dB op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder 2006. In de navolgende tabel en afbeelding zijn de rekenresultaten en waarneempunten weergegeven.



Rekenresultaten

Waarneempunt	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2
1	53.4 dB	53.6 dB
2	58.5 dB	58.5 dB
3	58.4 dB	58.4 dB
4	53.4 dB	53.6 dB
5	42.3 dB	44.1 dB
6	44.0 dB	45.8 dB
7	40.9 dB	42.7 dB

De geprojecteerde woningen direct gesitueerd aan de Gemeenteweg kennen een te hoge geluidsbelasting (afgerond maximaal 58 dB). De overige geprojecteerde woningen kennen een geluidsbelasting lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

CONCLUSIE De geprojecteerde woningen direct gesitueerd aan de Gemeenteweg voldoen niet aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vanwege deze weg bedraagt 10 dB. Hiervoor is een hogere waarde bij het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Staphorst aangevraagd. Deze is op 22 februari 2012 verleend.

4.3

Spoorweglawaaï

Gezien de ruime afstand (600 m) uit de as van de spoorlijn, kan onderzoek naar spoorweglawaaï achterwege blijven.

4.4

Luchtkwaliteit

REGELGEVING Nederland heeft de regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben'.

NSL/NIBM Op 15 november 2007 is dit deel van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van het (voormalige) Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 26 woningen. Op basis van de CROW-publicatie¹ nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) is de ritproductie van een burgerwoning bepaald op zeven ritten per etmaal. De totale ritproductie bedraagt derhalve 182 ritten.

BESTEMMINGSPLAN

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het (voormalige) Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in samenwerking met InfoMil de nibm-tool juni 2011 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

NIBM-TOOL

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		182
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,24
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,06
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project.

4.5

M.e.r.-beoordelingsplicht

Sinds 1 april 2011 is een aantal wijzigingen in het Besluit m.e.r. doorgevoerd. Sinds die datum kan de bouw van een of meerdere woningen in principe tot een m.e.r.-plicht leiden. Of dat daadwerkelijk het geval is, hangt af van meerdere factoren die zijn samen te vatten onder de termen aard, omvang en ligging. De ontwikkeling vindt plaats op een voorheen bebouwde locatie op zeer ruime afstand van het Natura 2000-gebied Oldematen-Veerslootslanden. Gezien de beperkte ruimtelijke ingreep en de afstand tot aan het Natura 2000-gebied wordt ervan uitgegaan dat dit geen belemmering oplevert. Nader onderzoek wordt derhalve niet nodig geacht.

¹ In een later stadium is het aantal woningen verminderd tot maximaal 25, dus de uitkomsten vervallen daarmee nog iets positiever uit.

4.6

Milieu en bedrijvigheid

Nabij het plangebied bevinden zich verschillende functies die hierna in de tabel zijn weergegeven en waarvoor milieu-onderzoek is verricht.

Bedrijf/instelling	Afstand milieu/hindercirkels	Wel/geen belemmering voor woningbouw Ons Belang
Agrarisch bedrijf, Gemeenteweg 267	50	Geen
Installatiebedrijf, Gemeenteweg 268	10	Geen
Opslag bestrijdingsmiddelen Gemeenteweg 275	10	Geen
Agrarisch bedrijf, Gemeenteweg 297	50	Nadere uitleg (zie hierna)
tandartsenpraktijk, Gemeenteweg 317	10	Geen
Agrarisch bedrijf, Gemeenteweg 321	50	Geen, nadere uitleg (zie hierna)
Bakkerij, Gemeenteweg 329	10	Geen

Voor de bepaling van de geurcontouren van de agrarische bedrijven aan de Gemeenteweg 297 en 321 is, zoals in de Wet geurhinder en veehouderij vastgelegd, gemeten vanaf het emissiepunt. Daarbij is ook gekeken naar de afstand vanaf de gevels. De opslag van vaste mest is voor de locaties Gemeenteweg 297 en 321 niet vergund. De locaties van eventueel vergunde/toegestane opslag van kuilvoer bevinden zich op meer dan 25 m van het plangebied. In de bijlage zijn de verschillende contouren weergegeven. Hieruit blijkt dat de geurcontouren niet over het plangebied heen liggen. Op basis van het vorenstaande en uit de tabel kan de conclusie worden getrokken dat ten aanzien van de milieuzonering van nabijgelegen bedrijvigheid er over en weer geen onevenredige hinder ontstaat. Derhalve kan het woningbouwplan doorgang vinden.

4.7

Archeologie en cultuurhistorie

ARCHEOLOGIE

Op 25 april 2012 heeft de provinciaal archeoloog van Het Oversticht advies gegeven voor het plangebied.

Volgens de gemeentelijke verwachtingskaart heeft het plangebied deels een hoge en deels een lage verwachtingswaarde voor archeologie. De hoge verwachtingswaarde geldt voor het deel dat valt binnen het oude lint van Staphorst. Het beleid van de gemeente is:

- Bij ingrepen bij cultuurhistorische elementen of in de dorpskern dieper dan 40 cm en groter dan of gelijk aan 50 m², is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Er geldt een hoge verwachting voor resten uit de middeleeuwen en nieuwe tijd.

Voor het deel met de lage verwachting is het beleid:

- Bij ingrepen dieper dan 40 cm en groter dan of gelijk aan 1,5 ha is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Uit archiefonderzoek blijkt dat de bodem door de bouw van de fabriek tot zeker 1 m beneden het maaiveld is geroerd.

Voor de nieuwbouwplannen zal niet dieper dan 1 m worden ontgraven.

Conclusie

Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. De geplande ingrepen in het deel met de hoge archeologische verwachting blijven binnen het door de bouw van de fabriek verstoorde deel van de bodem.

In het deel met de lage archeologische verwachting hoeft ook geen onderzoek te worden uitgevoerd. Hier blijven de geplande ontwikkelingen binnen de onderzoeksgrens.

Het volledige advies van Het Oversticht is als bijlage aan het plan toegevoegd.

Per 1 januari 2012 dient in ruimtelijke plannen aandacht worden te besteed aan cultuurhistorie. Dit is een gevolg van de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierin is aangegeven dat cultuurhistorische waarden dienen te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

CULTUURHISTORIE

Verwezen wordt naar het voorgaande hoofdstuk, waarin uitgebreid aandacht is besteed aan het landschap en de cultuurhistorie van het gebied in samenhang met de aanwijzing van het gebied als beschermd dorpsgezicht.

4.8

Water

De watertoets is ingevuld en als bijlage aan het plan toegevoegd. Het waterschap geeft een positief wateradvies. Overleg met het waterschap heeft al plaatsgevonden. Te zijner tijd vindt in het kader van de verdere concretisering van het bouwplan nog nader overleg plaats.

4.9

Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) richt zich primair op inrichtingen als bedoeld in de Wet milieubeheer. Welke inrichtingen onder de werking van het besluit vallen, blijkt uit artikel 2, lid 1. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving gelegen risicogevoelige objecten.

De gemeente heeft het eigen beleid uitgewerkt in de nota Externe Veiligheidsvisie gemeente Staphorst, zoals in het hoofdstuk omtrent beleid is aangegeven.

Op de risicokaart staat CZ Rouveen aan de Oude Rijksweg 395, op basis van ammoniak. De inrichting valt in het kader van externe veiligheid niet onder het Bevi. In de omgevingsvergunning zijn de aan te houden afstanden geregeld.

INRICHTING

Op enige afstand van het plangebied bevindt zich een inrichting die onder de werking van het Bevi vallen (bron: Risicokaart Overijssel).

Het betreft een opslag van munitie aan de Burgemeester v.d. Walstraat 19. Aangegeven wordt dat er geen beperkingen zijn buiten de perceelgrens van dit adres. Derhalve is er geen sprake van onaanvaardbaar risico.

Verder ligt op ruime afstand van het plangebied verspreid in het buitengebied, een aantal inrichtingen die op de Risicokaart staan. De afstand van de inrichtingen tot aan het plangebied is dusdanig dat er sprake is van een aanvaardbaar risico.

TRANSPORT GEVAARLIJKE
STOFFEN

Om te bepalen of binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar risico, kan gebruik worden gemaakt van de gegevens uit de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen. Hieruit blijkt dat er geen wegvakken zijn aangemerkt waar het risico de normen overschrijdt. Eveneens blijkt uit de risicoatlas voor het spoor dat het spoor niet is aangemerkt als traject dat de normen overschrijdt. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat sprake is van een aanvaardbaar risico.

BUISLEIDINGEN

Op circa 2 km of verder van het plangebied lopen twee gasleidingen N-550-40-KR-009 en N-550-32-KR-007 van N.V. Nederlandse Gasunie.

Op 01-01-2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Dit besluit omvat de nieuwe regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In plaats van de bebouwings- en toetsingsafstanden waar in de oude circulaires van werd uitgegaan, dienen nu de belemmerende strook (5 m), de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) en het invloedsgebied van het groepsrisico in acht te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

De risicoatlas van de provincie geeft aan dat de PR-contour 10^{-6} voor beide leidingen 0 m betreft. Er is sprake van aanvaardbaar risico.

ADVIES BRANDWEER

De brandweer heeft op 5 januari 2012 een advies gegeven met betrekking tot dit bestemmingsplan. Dit advies is als bijlage bij het plan gevoegd. Met de ingekaderde opmerking met betrekking tot de bereikbaarheid van kavels zal met de uitwerking van dit bestemmingsplan rekening worden gehouden.

Daarnaast is met de initiatiefnemer overleg gevoerd omtrent de bluswatervoorziening. De bluswatervoorziening wordt geborgd middels een samenwerkingsovereenkomst.

4.10

Ecologie

In het kader van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 en overige betrokken ecologische wetgeving is onderzoek verricht naar effecten op de natuurwaarden in het plangebied als gevolg van de voorgestelde ruimtelijke ontwikkelingen.

Uit het onderzoek blijkt dat geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig is.

Ook is duidelijk dat het plangebied een zeer beperkte natuurwaarde kent. Wanneer bij het uitvoeren van werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels worden geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overschreden, met uitzondering van de huismus en vleermuizen. Voor vleermuizen en de huismus dienen mitigerende maatregelen te worden genomen. Deze moeten worden beschreven in een zogenaamd activiteitenplan.

Voor de aanwezige licht beschermde soorten geldt een vrijstelling van de verboden in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Wel blijft de zorgplicht van toepassing.

Op basis van het voorgaande blijkt dat de uitvoerbaarheid van het plan ten aanzien van de Flora- en faunawet vooralsnog niet voldoende is aangetoond. Mitigerende maatregelen en (eventuele) ontheffingen zijn noodzakelijk en hiervoor wordt een activiteitenplan opgesteld.

Tot slot wordt opgemerkt dat de gemeente Staphorst met een gedragscode werkt (Gemeentespecifieke notitie bij de gedragscode Flora- en faunawet voor de gemeente Staphorst). Hierin is aangegeven dat voor zogenaamde tabel 2-soorten de gedragscode moet worden gevolgd. Voor tabel 3-soorten en vogels moet een ontheffing worden aangevraagd bij ruimtelijke ontwikkelingen.

De resultaten van het ecologisch onderzoek zijn als bijlage toegevoegd.

Juridische vormgeving



5.1

Algemeen

Het primaire doel van onderhavig bestemmingsplan is het realiseren van 25 woningen bij recht en afwijking op de locatie van de voormalige melkfabriek “Ons Belang”.

5.2

Opzet

Bij de opzet van de regels is aangesloten op de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit ruimtelijke ordening. De Wet ruimtelijke ordening bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Dit hoeft dus niet in de regels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafregel.

Tevens sluiten de regels aan bij de nieuwe eisen conform Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008).

5.3

Plansystematiek

In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende bestemmingen:

- Wonen - 1;
- Waarde - Beschermd dorpsgezicht;
- Waarde - Steeg.

Naast de SVBP 2008 en het vigerende plan is getracht aan te sluiten bij de systematiek van de bestemmingsplannen De Streek, Staphorst en Rouveen.

Wonen - 1

De bestemming Wonen - 1 is voor een groot gedeelte over genomen uit het bestemmingsplan De Streek. In afwijking van dat plan zijn specifieke regels opgenomen met betrekking tot de toegestane hoogtes en bijgebouwen. Binnen de bestemming Wonen - 1 mogen ten hoogste 23 woningen worden gebouwd. Middels een wijzigingsbevoegdheid kan het woningaantal met ten hoogste twee

(tot maximaal 25 woningen) worden vergroot. Om aansluiting te blijven houden met de omliggende bestaande bebouwing zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- de gebouwen worden door strakke bouwgrenzen omgeven, waarbinnen alle bebouwing moet plaatsvinden;
- daarnaast dient de lengte van het hoofdgebouw tweemaal de breedte van het hoofdgebouw te bedragen.

Binnen de bestemming is een bed & breakfast toegestaan. Inwoning en mantelzorg zijn tevens mogelijk in de bestemming via het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels. Hierbij wordt opgemerkt dat inwoning ruim moet worden opgevat, hieronder wordt ook mantelzorg begrepen. De reden dat er een specifieke afwijkingsbevoegdheid is opgenomen voor mantelzorg is dat mantelzorg, anders dan inwoning, ook in bijgebouwen kan worden toegestaan.

Er is niet gekozen om groenelementen als zodanig te bestemming, omdat de gronden mede bestemd zijn als beschermd dorpsgezicht. Op grond hiervan dient de groenstructuur als karakteristiek element behouden te blijven. Daarnaast kunnen nadere eisen worden gesteld aan de perceelinrichting (groen- en tuinkarakter).

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen ten aanzien van het bouwen op en gebruiken van gronden achter de voorgevel van het hoofdgebouw. In de begrippen is voorgevel gedefinieerd als:

“de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een gebouw met meerdere zijden aan een openbare weg grenst, de als zodanig door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen gevel.”

De voorgevel is dan ook de gevel die gelegen is aan, dan wel georiënteerd is op de Gemeenteweg, ook in het geval meerdere woningen achter elkaar aan de steeg zijn gesitueerd.

Vertaling van enkele onderdelen van het Belvédèrebeleid in het bestemmingsplan

STEGEN Verbreden van de stegen is mogelijk via een omgevingsvergunning. Verder zijn de stegen in tegenstelling tot het vigerende plan als dubbelbestemming opgenomen en op een zodanige wijze bestemd dat de mogelijkheid om deze te verleggen (met een omgevingsvergunning) aanwezig blijft. Dit komt tegemoet aan de wens van de gemeenteraad om flexibiliteit in te bouwen. Het asfalteren van stegen, anders dan het opnieuw asfalteren van bestaande stegen, is niet toegestaan.

BEDRIJVIGHEID De gemeente heeft in haar beleid uitgesproken dat kleinschalige bedrijvigheid moet worden gestimuleerd in het lint. Dit heeft onder andere vertaling gekregen in de bestemming Wonen - 1 waar bedrijvigheid bij afwijking mogelijk is.

De criteria waaraan die bedrijven dienen te voldoen, is in de regels opgenomen.

In de bestemming Waarde - Beschermd dorpsgezicht zijn de nodige bepalingen opgenomen, die bij zullen dragen aan het behoud, het herstel en de versterking van het karakteristieke dorpsgezicht De Streek.

NIEUWBOUW

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een exploitatie-overeenkomst gesloten, waardoor er geen noodzaak bestaat tot het opstellen van een exploitatieplan.

Inspraak en overleg



Tijdens de ontwikkeling van de plannen is door de initiatiefnemer veelvuldig contact gezocht met omwonenden, burgers en overige belanghebbenden. Tevens is er contact geweest tussen de gemeente en de provincie.

Ook heeft inspraak en vooroverleg plaatsgevonden. Tijdens de inspraaktermijn van vier weken (start 27 juni 2012) hebben meerdere sprekers gereageerd. Ook in het kader van het vooroverleg is een aantal reacties binnengekomen. Deze hebben in geen van de gevallen geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan, maar wel tot aanpassing van het beeldkwaliteitsplan. De resultaten van inspraak en vooroverleg zijn als afzonderlijke bijlage aan het plan toegevoegd.