

**Bestemmingsplan
De Streek, partiele herziening Oude
Rijksweg 325 te Rouveen**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan

“De Streek, partiele herziening Oude Rijksweg 325 te Rouveen

Plannaam: De Streek, partiele herziening Oude Rijksweg 325 te Rouveen
IMRO-code: NL.IMRO.0180.2102020005-VS01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: September 2021



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T. 0546 454 466
E. info@bjz.nu
I. www.bjz.nu

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	BESCHRIJVING INITIATIEF.....	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED.....	9
1.3	VIGERENDE PLANOLOGISCHE SITUATIE	9
1.4	VOLLEDIGE BESCHRIJVING STRIJDIGHEDEN MET VIGEREND BESTEMMINGSPAN	11
1.5	LEESWIJZER.....	11
HOOFDSTUK 2	HISTORISCH-GEOGRAFISCHE BESCHRIJVING PLANGEBIED EN OMGEVING	12
2.1	BESTAANDE SITUATIE	12
2.2	ONTSTAANSGESCHIEDENIS (DE STREEK).....	13
2.3	HYDROLOGIE	14
2.4	LANDSCHAPS- EN NATUURWAARDEN.....	15
2.5	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	15
2.6	STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN.....	15
HOOFDSTUK 3	GEMEENTELIJKE RANDVOORWAARDEN AAN HET INITIATIEF.....	16
3.1	BEELDKWALITEITSEISEN	16
3.2	RUIMTELIJKE EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	17
3.3	DOORVERTALING NAAR INITIATIEF	19
HOOFDSTUK 4	VERBETERING RUIMTELIJKE KWALITEIT ALS GEVOLG VAN HET INITIATIEF	21
4.1	GEBRUIKSWAARDE	21
4.2	BELEVINGSWAARDE.....	21
4.3	TOEKOMSTWAARDE (DUURZAAMHEID).....	21
4.4	CONCLUSIE	21
HOOFDSTUK 5	BELEIDSKADER.....	22
5.1	RIJKSBELEID.....	22
5.2	PROVINCIAAL BELEID	24
5.3	GEMEENTELIJK BELEID	32
HOOFDSTUK 6	TOETS INITIATIEF AAN OMGEVINGSASPECTEN.....	42
6.1	BRANDVEILIGHEID	42
6.2	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	42
6.3	DUURZAAMHEID	44
6.4	BODEMKWALITEIT	44
6.5	GELUID	45
6.6	LUCHTKWALITEIT.....	46
6.7	GEUR.....	48
6.8	MILIEUZONERING.....	49
6.9	EXTERNE VEILIGHEID	51
6.10	WATERASPECTEN	52
6.11	KLIAMAATADAPTIE	54
6.12	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE.....	54
6.13	ECOLOGIE	55
6.14	VERKEER.....	57
6.15	PARKEREN	58
6.16	IN- EN UITRITTEN.....	58
6.17	VERLICHTING.....	58
6.18	GEZONDHEID (STRALING EN Q-KOORTS)	58

6.19	RELATIE MET ANDERE TOESTEMMINGSVEREISTEN (ZOALS ACTIVITEITENBESLUIT).....	58
HOOFDSTUK 7 SOCIALE COMPONENT		59
7.1	SOCIALE VEILIGHEID (INRICHTING OPENBARE RUIMTE).....	59
7.2	ZORG.....	59
7.3	MAATSCHAPPELIJK	59
7.4	SOCIALE WONINGBOUW	59
7.5	OVERIG	59
HOOFDSTUK 8 UITVOERBAARHEID.....		60
8.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	60
8.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	60
8.3	BURGERPARTICIPATIE	60
8.4	INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN.....	60
8.5	RECHT VAN OVERPAD	61
8.6	KABELS EN LEIDINGEN	61
8.7	BEREIKBAARHEID (HULPDIENTEN, HUISVUILDIENTEN, TIJDENS BOUW)	61
8.8	TIJDELIJKE OPSLAG GROND	61
HOOFDSTUK 9 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING		62
9.1	INLEIDING	62
9.2	OPZET VAN DE REGELS.....	62
9.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	64
HOOFDSTUK 10 HANDHAAFBAARHEID		66
10.1	WIJZE VAN HANDHAAFBAARHEID REGELS	66
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		67
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	68
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	69
BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAL.....	70
BIJLAGE 4	QUICKSCAN ECOLOGIE.....	71
BIJLAGE 5	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK	72

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Beschrijving initiatief

1.1.1 Aanleiding

Aan de Oude Rijksweg 325, binnen de bebouwde kom van Rouveen, is een voormalige boerderij aanwezig. De boerderij is niet meer als zodanig in gebruik. De nog aanwezige stallen hebben daarom geen functie meer. De boerderij is reeds voorzien van een passende woonbestemming. Initiatiefnemer is voornemens het perceel te herontwikkelen met woningbouw, waarbij de (landschapsontsierende) stallen worden gesloopt en nieuwe wooneenheden gerealiseerd worden.

Op het voornemen heeft de omgevingskamer van de gemeente Staphorst (d.d. 29 april 2020) een positief advies gegeven, waarna het college van burgemeester en wethouders een positief principebesluit heeft genomen.

Het voornemen is niet in overeenstemming met de geldende gebruiks- en bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan “De Streek” van de gemeente Staphorst, aangezien binnen het woonperceel maximaal één woning is toegestaan. Tevens is de nieuw te realiseren vrijstaande woning buiten het bouwvlak gelegen.

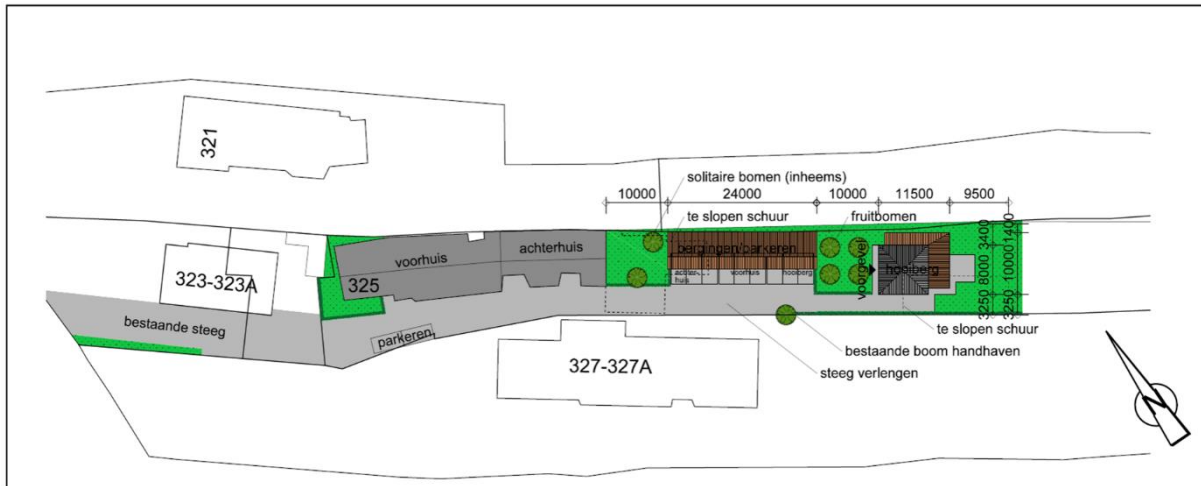
Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Aangetoond wordt dat de herziening van de bestemming in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.1.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens het erf te transformeren naar een woonerf met meerdere wooneenheden. Concreet bestaat de ontwikkeling uit de volgende onderdelen:

- Het splitsen van de bestaande woonboerderij in twee zelfstandige woningen;
- Het bouwen van één nieuwe woning in de vorm van een hooiberg in het achtererf;
- Het slopen van twee landschapsontsierende stallen;
- Het bouwen van één nieuw bijgebouw tussen de woonboerderij en de nieuwe woning, waarin ruimte komt voor de bijgebouwen van de drie wooneenheden;
- Het landschappelijk inpassen van het vernieuwde erf.

In het kader van voorliggend initiatief heeft VBT een erfinrichtingsplan opgesteld van de gewenste situatie. Deze is opgenomen in afbeelding 1.1. Tevens is dit erfinrichtingsplan opgenomen als bijlage 1 van deze toelichting.



Afbeelding 1.1 Gewenste situatie Oude Rijksweg 325 Bron: VBT)

Het bestaande gebouw betreft een langgerekte boerderij op een smal perceel. De boerderij is circa 44 meter lang en heeft een inhoud van 1.670 m³. De huidige boerderij is zowel qua lengte als inhoud van voldoende omvang om deze te splitsen in twee woningen. Voor de bereikbaarheid van de woningen wordt gebruik gemaakt van de bestaande en te verlengen steeg.

Achter de woning komt, op de plaats van een van de te slopen schuren, een nieuwe schuur waarin bergingsruimte komt voor de drie woningen. Dit gezamenlijke bijgebouw wordt uitgevoerd in de vorm van een kapschuur. Op deze manier wordt voorkomen dat er individuele bijgebouwen ontstaan, wat niet passend zou zijn binnen de Streek. De bestaande karakteristiek van een langgerekte boerderij met daarbij een karakteristieke erfindeling wordt versterkt door de sloop van landschapsontsierende gebouwen en de bouwen van nieuwe gebouwen aansluitend op deze karakteristiek.

Tot slot is het gewenst om een extra, vrijstaande woning te bouwen. Deze woning wordt mogelijk gemaakt op basis van het zogenaamde 'Open plekken beleid' van de gemeente Staphorst. Deze woning bevindt zich achter op het erf en wordt uitgevoerd in de vorm van een kapschuur. Uitgangspunt is dat de woning een versterking moet zijn voor de bebouwingstructuur. Aan de randvoorwaarden zoals gesteld in het Open plekken beleid wordt niet volledig voldaan. De extra woning valt alleen te rechtvaardigen als het plan een duidelijke meerwaarde oplevert.

Meerwaarde wordt daarnaast gevonden in de sloop van oude, ontsierende bebouwing, in een verbetering van het doorzicht naar het achtergelegen slagenlandschap en in de verbetering van de erfstructuur (door situering, maatvoering en onderlinge afstand van de bouwwerken, de aankleding door middel van groenstructuren en de inpassing van het parkeren). Hierdoor ontstaat een passend erfensemble van boerderij, schuur en hooiberg.

Deze meerwaarde wordt tevens gevonden in de realisatie van een historisch passende hooibergwoning. Het gaat om een woning in de vorm van een historische hooiberg. Zowel qua vormgeving als materiaalgebruik wordt gerefereerd aan de oude Staphorster hooiberg. Het Oversticht heeft op dit ontwerp (d.d. 19 januari 2021) een positief advies gegeven, hieronder weergegeven:

Het plan voor de realisatie van een nieuwe woning achter Oude Rijksweg 325, is eerder besproken bij de Omgevingskamer. De woning refereert aan een hooiberg, die in deze omgeving meer voorkomt. In het positieve principebesluit van de Omgevingskamer is een voorwaarde ten aanzien van de architectuur gesteld, zodat er een overtuigende 'hooibergwoning' zal ontstaan. De woning bestaat uit een hoger deel in twee lagen, met een vierkante basis, voorzien van een piramidekap en vier roedes op de hoeken. Tegen de linker- en achtergevel bevindt zich een aangekapte, éénlaagse uitbouw. Voor de daken worden antraciete pannen voorgesteld; de gevels zijn voorzien van donkere houten geveldelen, waarbij voor de verdieplingslaag lichte houten lamellen zijn toegevoegd waarmee een relatie met hooi (dat gebruikelijk op dit niveau ligt) wordt gelegd. Aan de zichtzijde hebben de gevels een vrij gesloten uitstraling (passend bij hooibergen); de achtergevel van de uitbouw heeft een meer open karakter. De raam- en deurkozijnen zijn gerelateerd aan die van hooibergen.

Het ontwerp voor de nieuwe woning is in grote lijnen goed gerelateerd aan de karakteristiek van streekeigen hooibergen. Aandacht wordt nog gevraagd voor de uitwerking van de gevels van de eerste verdieping. Deze is nog onvoldoende verbijzonderd en gerelateerd aan het beoogde beeld van hooi. Voorkomen zou moeten worden dat het beeld ontstaat van lichte houten lamellen die voor een donkere houten gevel zijn aangebracht. Meer verbijzondering en abstractie is gewenst, waarbij ook aandacht wordt besteed aan de detaillering, waaronder die van de kozijnen, en een teruglegging ten opzichte van de onderbouw.

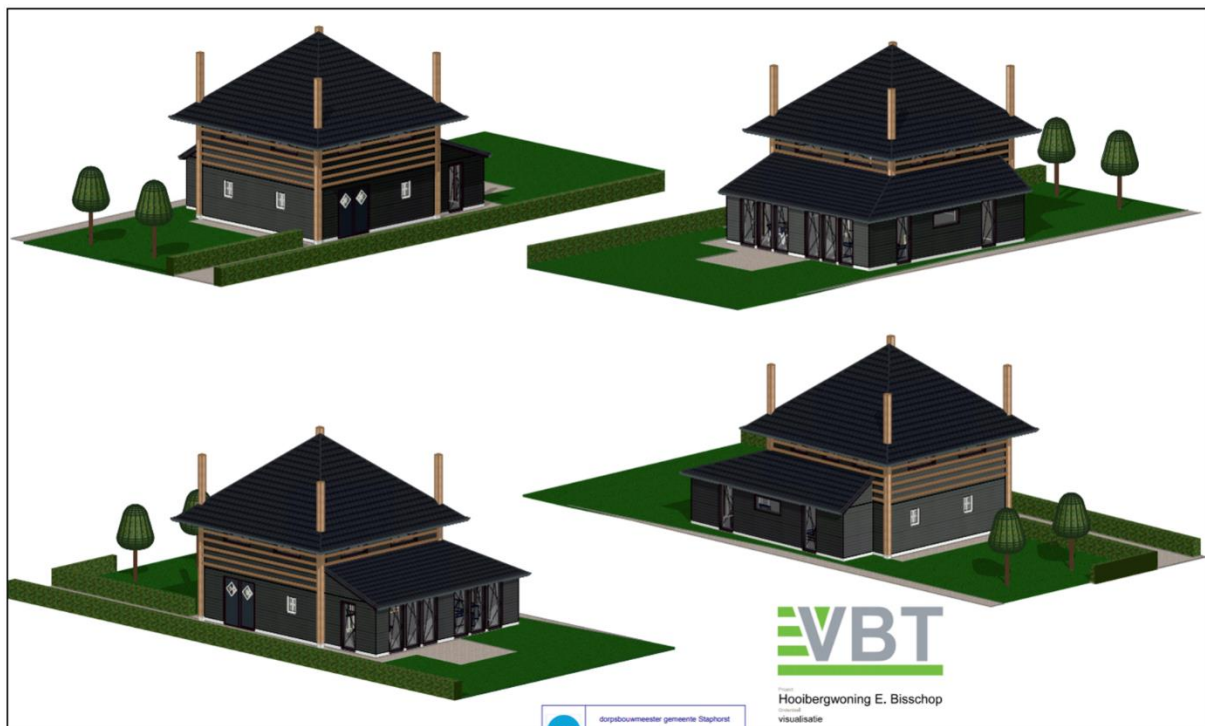
Concluderend kan worden gesteld dat het ontwerp in grote lijnen denkbaar is, maar dat op dit onderdeel nog een aanpassing nodig is.

Conclusie: Het ingediende plan is in dit stadium van de planontwikkeling niet in strijd met redelijke eisen van welstand, onder voorwaarden van een planaanpassing op genoemd onderdeel.

Zoals hiervoor aangegeven is bij de nadere planuitwerking een extra detaillering benodigd voor de bovenbouw van de hooiberg. In een later stadium wordt dit bij de aanvraag omgevingsvergunning uitgewerkt. Om dit te borgen, is in de regels van het bestemmingsplan de volgende voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van het in Bijlage 2 opgenomen Erfinrichtingsplan. Hieronder wordt ook verstaan het in zijn algemeenheid uitvoeren van de gevelaanzichten van een hoofdgebouw, zoals weergegeven in Bijlage 3.

In afbeelding 1.2 zijn visualisaties van de beoogde hooibergwoning opgenomen.



Afbeelding 1.2 Visualisatie hooibergwoning (Bron: VBT)

Voor het bereiken van de achterste woningen zal gebruik worden gemaakt van het recht van overpad.

Met het inrichten van het plangebied zal rekening gehouden worden met de bebouwingskenmerken van bouwwerken in de directe omgeving. Wat betreft de bouw mogelijkheden van de woning wordt er, voor zover mogelijk, aangesloten bij de bestemming “Wonen-1” zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan “De Streek” van de gemeente Staphorst. Dit zorgt ervoor dat de te realiseren gebouwen wat betreft massa en schaal passen bij de bebouwingskenmerken van de omgeving.

1.1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “De Streek, partiele herziening Oude Rijksweg 325 te Rouveen” bestaat uit de volgende stukken:

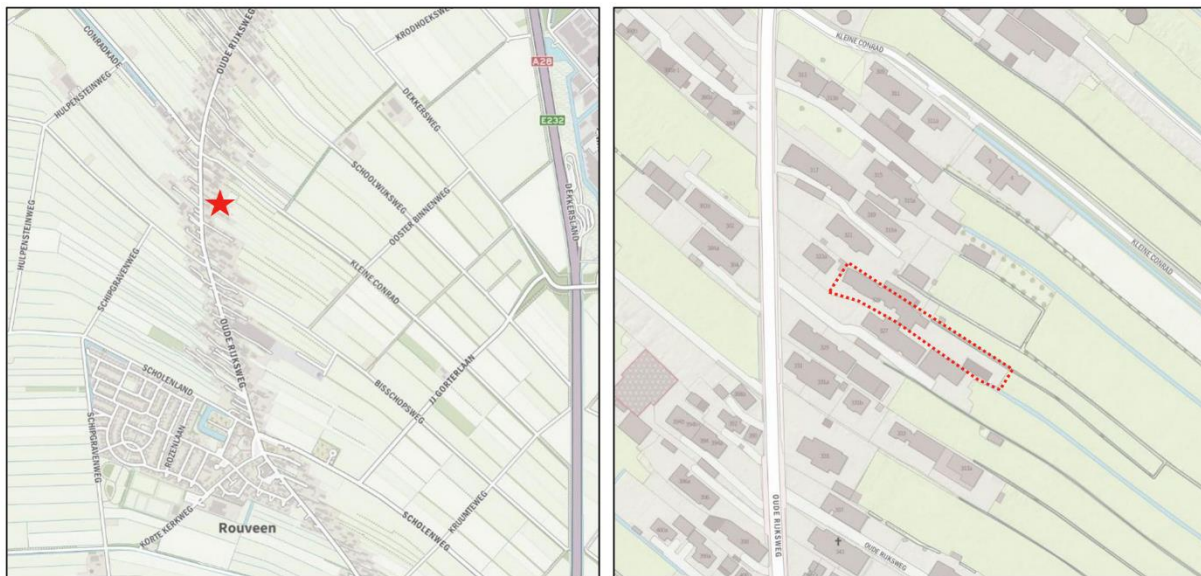
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0180.2102020005-VS01) en een renvooi;
- regels.

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 bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.2 Ligging van het plangebied

1.2.1 Ligging

Het plangebied ligt aan Oude Rijksweg 325 binnen de bebouwde kom van de kern Rouveen. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Staphorst, sectie AP, nummers 256. In afbeelding 1.3 is de ligging van het plangebied weergegeven ten opzichte van de directe omgeving. De rode omlijning/ster geeft het plangebied indicatief weer.



Afbeelding 1.3 Ligging van het plangebied in de kern Staphorst en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

1.3 Vigerende planologische situatie

1.3.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen "De Streek" en "De Streek, Veegplan" van de gemeente Staphorst. Deze bestemmingsplannen zijn respectievelijk op 11 juni 2013 en 9 juli 2019 door de gemeenteraad van de gemeente Staphorst vastgesteld. Tevens geldt binnen het plangebied het bestemmingsplan "Kleinschalige windturbines". Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de gemeente Staphorst vastgesteld op 23 juni 2020.

In dit geval is met name het bestemmingsplan “De Streek” relevant. Enkel daar waar relevant wordt op de andere bestemmingsplannen ingegaan.

Op afbeelding 1.3 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het geldend bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is indicatief weergegeven met de rode contour.



Afbeelding 1.3 Uitsnede geldend bestemmingsplan “De Streek” (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Beschrijving bestemming en aanduiding

Het plangebied heeft op basis van het geldende bestemmingsplan “De Streek” de enkelbestemmingen ‘Wonen – 1’ en ‘Agrarisch met waarden’. Tevens gelden de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 3’, ‘Waarde – Beschermd dorpsgezicht’ en ‘Waarde – Steeg’. Ter plaatse van de woonbestemming ligt een bouwvlak met daarop de bouwaanduiding ‘karakteristiek’. Tot slot geldt voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – laagvliegroute’. Hierna wordt op de geldende bestemmingen en aanduidingen ingegaan.

‘Wonen – 1’

Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie van nevenactiviteiten, hobbymatige agrarische activiteiten, bed and breakfast, aan huis verbonden beroepen, tuinen en erven, groenvoorzieningen, cultuurgrond en water, verkeers- en verblijfsdoeleinden, openbare nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’ geldt dat het behoud van de uitwendige hoofdvorm van gebouwen dient te worden gehandhaafd. Het aantal woningen bedraagt ten hoogste het bestaande aantal, in dit geval één. De woning dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Voor een hoofdgebouw geldt tot slot een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 10 meter, danwel de bestaande hoogte.

‘Agrarisch met waarden’

Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor agrarische cultuurgrond en landschappelijke waarden. Op de gronden mogen geen gebouwen en overkappingen gebouwd worden.

‘Waarde – Archeologie 3’

De voor ‘Waarde – Archeologie 3’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van hoge archeologische verwachtingswaarde.

‘Waarde – Beschermd dorpsgezicht’

De voor ‘Waarde – Beschermd dorpsgezicht’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud, herstel en versterking van het karakteristieke dorpsgezicht (De Streek) zoals dat is verwoord in de ‘Aanwijzing dorpsgezicht d.d. 18 oktober 1993’ en het document ‘Staphorst een eigen wereld’.

‘Waarde – Steeg’

Gronden met deze bestemmingen zijn, behalve de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor verkeers- en verblijfsdoeleinden ten behoeve van de ontsluiting van aanliggende erven.

‘Vrijwaringszone – Laagvliegroute’

In afwijking van het bepaalde in overige bestemmingen geldt dat op gronden met deze bestemming geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, hoger dan 40 m mogen worden gebouwd.

1.4 Volledige beschrijving strijdigheden met vigerend bestemmingsplan

Het plan is op meerdere punten strijdig: Splitsing van de bestaande woning is niet mogelijk, aangezien maximaal het bestaande aantal woningen (één woning) toegestaan is. Hierdoor is tevens de bouw van de nieuwe woning niet mogelijk. Ook is voor de nieuwe vrijstaande woning een hogere goothoogte gewenst om het ontwerp van een hooiberg goed tot zijn recht te laten komen. Tot slot is de nieuwe woning beoogd op gronden met een agrarische bestemming. Hier ontbreken de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een woning.

Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om het voornemen te kunnen realiseren.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op historisch geografische beschrijving van het plangebied en zijn omgeving.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de door de gemeente gegeven randvoorwaarden aan het initiatief.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van het initiatief. Concreet wordt ingegaan op de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie Overijssel en de gemeente Staphorst beschreven.

In hoofdstuk 6 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 7 bevat de sociale component van het plan.

In de hoofdstukken 8 en 9 wordt respectievelijk ingegaan op de uitvoerbaarheid en de juridische aspecten/planverantwoording van het project.

Hoofdstuk 10 gaat in op de handhaafbaarheid van het plan.

HOOFDSTUK 2 HISTORISCH-GEOGRAFISCHE BESCHRIJVING PLANGEBIED EN OMGEVING

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de Oude Rijksweg 325 te Rouveen. Het plangebied ligt aan het bestaande karakteristieke bebouingslint. Globaal ligt het plangebied tussen de kernen van Staphorst en Rouveen in, op circa 1 kilometer ten noorden van de dorpskern van Rouveen. De functionele structuur van de directe omgeving bestaat voornamelijk uit kleinschalige (agrarische) bedrijvigheid en wonen. De Oude Rijksweg vormt de belangrijkste ruimtelijke structuurdrager. Het perceel ligt achter een ander woonperceel. Globaal gezien wordt het perceel begrensd door agrarische cultuurgronden rond het achterste (oostelijk deel) van het perceel en woonpercelen rond het voorste (westelijke deel) van het perceel.

Het plangebied zelf betreft een voormalig agrarisch perceel die reeds tot regulier woonerf is bestemd. Op het perceel staan een langgerekte boerderij met daarachter twee oude, vervallen schuren. Aan de zuidzijde van de boerderij tot aan de achterzijde van de boerderij loopt een steeg. Voor de boerderij is een kleine voortuin aanwezig. Het achterterrein is momenteel in gebruik als grasland.

De ligging en begrenzing van het plangebied wordt weergegeven in afbeelding 2.1. Het plangebied is hierbij indicatief weergegeven met de rode belijning. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding. De te slopen gebouwen en de te splitsen boerderij zijn genummerd.

In afbeelding 2.2 is een straatbeeld de huidige situatie van het plangebied opgenomen.



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



Afbeelding 2.2 Straatbeeld huidige situatie plangebied, gezien vanaf de Oude Rijksweg (Bron: Google Streetview)

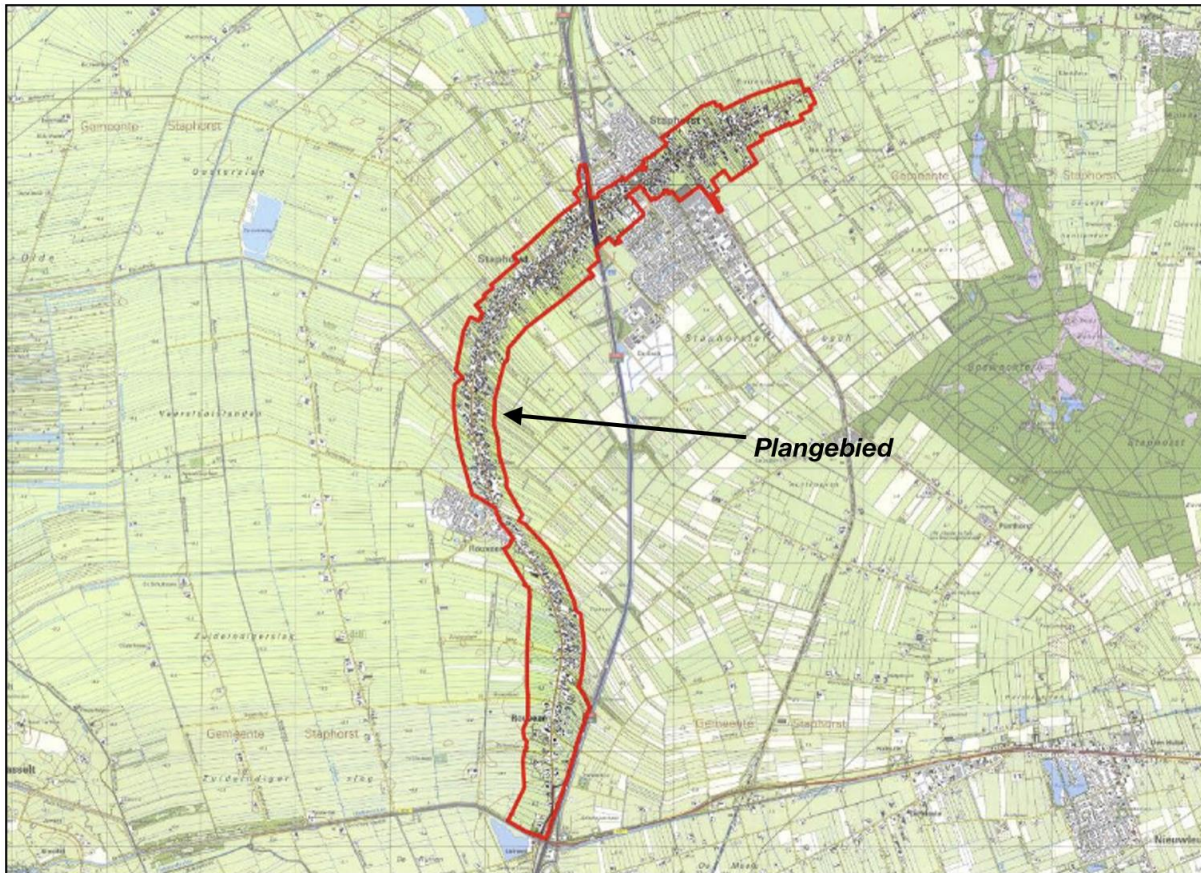
2.2 Ontstaansgeschiedenis (De Streek)

De Streek is een bebouwingslint van circa 12 kilometer. Het lint kent een bijzondere ruimtelijke karakteristiek en bebouwingskarakteristiek, waarvan de oorsprong in de ontginning van het gebied ligt. Het lint ligt tussen Lichtmis en Halfweg. Staphorst en Rouveen zijn als gevolg van de ontginning van het gebied ontstaan en maken voor een deel onderdeel uit van het lint. In het noorden is het huidige Staphorst ontstaan als een verdichting rondom de kerk van Staphorst. Het huidige Rouveen is zuidelijker ontstaan als verdichting rondom de kerk in Rouveen. Beide dorpen werden al in schriften van de dertiende eeuw genoemd, maar lagen toen westelijker.

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. Opvallend is de verdraaiing van de perceelsrichting ten opzichte van de weg: in Staphorst staat deze vrijwel haaks op de weg terwijl verder naar het zuiden, in Rouveen, de verkavelingsrichting onder een scherpe hoek staat met de weg. Ook de boerderijen staan hier niet haaks op de weg maar volgen de richting van de percelen. Een verklaring hiervoor kan zijn dat de Staphorster kolonisten al verder veeninwaarts waren dan de Rouveners. Vanuit de ontginningsbasis (De Wijk) is te zien dat de vier slagen van Staphorst in vrijwel een rechte lijn naar het zuidoosten lopen. De slagen van Rouveen daarentegen worden, door de beperkte ruimte naar achter toe, gedwongen hun perceelsrichting keer op keer bij te stellen.

De belangrijkste structurele kenmerken van De Streek zijn gelegen in de reeds uit de zestiende eeuw daterende combinatie van een patroon van vrijwel parallelle langgerekte perceelsgrenzen 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 perceelsgrenzen 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. In de kern Rouveen en Staphorst is de historische samenhang met het achterliggende landschap plaatselijk verdwenen door naoorlogse nieuwbouw en wegaanleg. De hiervoor genoemde ruimtelijke kenmerken zijn zichtbaar in afbeelding 2.3.



Afbeelding 2.3 De Streek (Bron: Gemeente Staphorst)

2.3 Hydrologie

Op basis van literatuurstudie is de onderstaande regionale geohydrologische situatie afgeleid:

- Het maaiveld bevindt zich circa 1 meter boven NAP.
- Het eerste watervoerende pakket bestaat uit zandige afzettingen behorend tot de formaties van Twente, Kreftenheye, Drente, Urk, Enschede en Harderwijk. Tevens komen in dit pakket kleiige afzettingen voor van het Emien en Holsteinien. De dikte van het eerste watervoerende pakket bedraagt circa 20 tot 80 meter. Het doorlatend vermogen bedraagt 1880 m²/dag.
- Onder het eerste watervoerende pakket bevindt zich een scheidende laag welke in hoofdzaak wordt gevormd door een kleilaag, behorend tot de Formatie van Tegelen. De dikte varieert van enkele meters tot circa 25 meter.
- Het tweede watervoerend pakket wordt gevormd door fijn zandige, slibhoudende marien pliocene zanden. Tevens bevinden zich grof zandige lagen in het tweede watervoerende pakket. De afzettingen behoren voornamelijk tot de Formaties van Scheemda, Maassluis en Harderwijk.
- De ondoorlatende basis bevindt zich op circa 200 meter min maaiveld en wordt gevormd door de kleiige afzettingen behorend tot de formatie van Breda.
- Het freatische grondwater stroomt in westelijke richting. De onderzoekslocatie bevindt zich niet in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Er bevinden zich in de omgeving diverse afwateringsloten.

2.4 Landschaps- en natuurwaarden

Het plangebied ligt in De Streek. In het plangebied en de directe omgeving zijn geen gronden gelegen die onderdeel uitmaken van het NNN of van Natura 2000-gebieden. Wel zijn er bijzondere landschappelijke kenmerken aanwezig.

Het beschermde gezicht geeft veel aandacht aan het lint; de Streek, en dan met name aan de boerderijen als bijzondere elementen. Het beschermde gezicht heeft minder aandacht voor het landschap. Landschap en lint zijn in Staphorst en Rouveen echter onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het lint vormt in feite de ‘versteende’ structuur van het landschap. De relatie tussen lint en landschap is onderbelicht. Juist de versmelting van die twee vormt een wezenlijke karakteristiek van Staphorst en Rouveen. De elzensingels; het doorlopen van de singelbeplanting tot in het lint; de structuur van dwarswegen haaks op het lint; de doorzichten naar het achterland; de ontsluiting van het landschap en de sporen uit het verleden vormen essentiële aspecten van Staphorst en Rouveen.

2.5 Archeologie en cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorische bebouwingslint van ‘De Streek’. In paragraaf 2.2 is uitgebreid op de cultuurhistorische kenmerken van De Streek lint ingegaan. Ook wordt hier in paragraaf 6.12 verder op ingegaan.

Tevens is het plangebied gelegen in een gebied waar een archeologische verwachting geldt. Het plangebied is voorzien van een archeologische dubbelbestemming (Waarde – Archeologie 3). Dit houdt in dat archeologisch onderzoek is vereist bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper van 50 centimeter onder het maaiveld. De omvang van de geplande verstoringen overschrijdt de vrijstellingsgrenzen zoals die in het vigerend bestemmingsplan zijn opgenomen. Ter plaatse is daarom een archeologisch onderzoek uitgevoerd. In paragraaf 6.12 wordt hier uitgebreid op ingegaan.

2.6 Stedenbouwkundige waarden

Het plangebied ligt binnen De Streek. Het gebied kent bijzondere stedenbouwkundige waarden. De Streek kent grotendeels een dichte bebouwingsstructuur van monumentale boerderijen die een sterke architectonische verwantschap hebben. De streek omvat samengevat de volgende kenmerkende waarden:

- het verkavelingspatroon van de percelen, waaronder mede begrepen het water- en wegenpatroon en de groenstructuur in de vorm van singelbeplanting;
- de stegen (erfontsluitingswegen) bestraat met klinkers;
- de architectuur van gebouwen, zoals de forse Staphorsterboerderij (type Hallehuis) en nieuwere bebouwing die qua schaal, situering en bouwstijl past in het historische bebouwingsbeeld;
- de plaatsing van gebouwen op de percelen achter elkaar, op wisselende afstanden en bijna altijd met de nok in het verlengde van aanliggende steeg;
- de verspringingen in de rooilijn van de voorgevels van boerderijen die zijn gericht op de Gemeenteweg en de Oude Rijksweg;
- de groenstructuur voor de rooilijn en de daartussen liggende open groengebieden, alsmede de beplanting op en rondom erven die bijdraagt aan het besloten karakter van het dorp en de afgrenzing naar het buitengebied.

HOOFDSTUK 3 GEMEENTELIJKE RANDVOORWAARDEN AAN HET INITIATIEF

3.1 Beeldkwaliteitseisen

Voor het plangebied geldt op basis van de welstandskaat van de gemeente het bijzondere welstandsregime.

Dit regime blijft voornamelijk beperkt tot de meest karakteristieke delen van de bebouwde kommen. Onder het bijzonder regime vallen de bebouwingslinten van Staphorst en Rouveen. Deze omvatten de oudste delen van beide dorpen waar zich ook de vele rijks- en gemeentelijke monumenten bevinden. Cultuurhistorie is een belangrijke reden om voor een bijzonder regime te kiezen. Vanwege het bijzondere karakter hebben daarom ook het oorspronkelijke kerkdorp IJhorst en het historische buurtschap Hamingen een bijzonder regime gekregen.

Voor transformatielocaties in de Streek gelden specifieke beeldkwaliteitseisen. Deze eisen zijn opgenomen in de beleidsnota Open plekken Staphorst, 5^e wijziging. Voorliggend plan voldoet niet volledig aan deze eisen. In paragraaf 1.1. en 3.3 is hier een motivatie voor gegeven. De eisen zijn hierna weergegeven:

- **Afmetingen van het perceel:**
Nieuwbouw is alleen mogelijk op een plek die voldoende maat heeft waardoor voldoende afstand tot de bestaande bebouwing kan worden verkregen.
- **Afstand tot de weg:**
Er moet voldoende afstand tot de Oude Rijksweg / Gemeenteweg worden gehouden, waarbij het kenmerkende beeld van een wisselende afstand tot de weg, met soms royale voorterreinen/voortuinen, behouden moet blijven. Voor de afstand tot de weg geldt een richtlijn van 15 meter.
- **De nieuwbouw dient te passen binnen het lint:**
De nieuw te bouwen panden dienen qua positionering op de kavel, hoofdvorm, nokrichting, goothoogte en gevelindeling aan te sluiten bij de Staphorster boerderij. Voorwaarden voor nieuwbouw zijn:
 - *Positionering van de nieuwbouw: zichtlijnen naar achterliggende monumentale boerderijen en het landelijk gebied dienen gehandhaafd te blijven;*
 - *Bebouwing schuin achter elkaar plaatsen, hierdoor blijft de zichtbaarheid van de verschillende rijen gewaarborgd;*
 - *Nokrichting in het verlengde van de kavelstructuur;*
 - *Gevelbreedte tussen de 8 tot 15 meter, voorkeur gaat uit naar een gevelbreedte tussen de 10 en de 12 meter;*
 - *Gevellengte minimaal twee maal de gevelbreedte;*
 - *Goothoogte tussen de 2 en 2,5 meter. Bij de deuren kan plaatselijk een hogere goothoogte worden gehanteerd, vanuit cultuurhistorisch oogpunt gaat de voorkeur uit naar een goothoogte van circa 2,1 meter;*
 - *Nokhoogte tussen de 7 en 8 meter;*
 - *Oppervlakte aan bijgebouwen dient te worden afgestemd op de inhoudsmaat van de nieuwbouw, maar bedraagt afhankelijk van de inhoud van het hoofdgebouw, maximaal 200 m² (overeenkomstig het huidige vrijstellingenbeleid van de gemeente voor bijgebouwen bij voormalige boerderijen aan de streek);*
 - *Middels een inrichtingsplan wordt aangegeven hoe de bijgebouwen worden verdeeld over de woningen. Ook wordt hierin aangegeven welk gedeelte van het perceel wordt verhard en hoe het parkeren is geregeld;*
 - *Niet altijd kan het bijgebouw in één bouwmassa / volume met het hoofdgebouw worden ondergebracht; wanneer dit niet mogelijk is dient het bijgebouw qua vorm en materialisering aan te sluiten bij omliggende bebouwing;*
 - *Verlening van een recht van overpad door eigenaren van de steeg is, voor zover van toepassing, een voorwaarde om medewerking te verlenen;*
 - *Eventueel dienen er voorzieningen te worden aangelegd om voldoende bluswater te garanderen;*
 - *Waar nu al meer dan vier boerderijen (gebouwen) achter elkaar aan de steeg staan, is geen mogelijkheid meer aanwezig om in deze steeg een open plek in te vullen;*

- *Er mag geen nieuwe steeg worden gecreëerd ten behoeve van het invullen van een open plek. De nieuwe woning moet zich voegen aan de bestaande infrastructuur;*
- *De open plekken gelegen direct aan de Oude Rijksweg of de Gemeenteweg zijn uitgesloten van bebouwingsmogelijkheden;*
- *De nieuw te realiseren woning dient aansluitend aan de voorliggende (woon) bebouwing gerealiseerd te worden;*

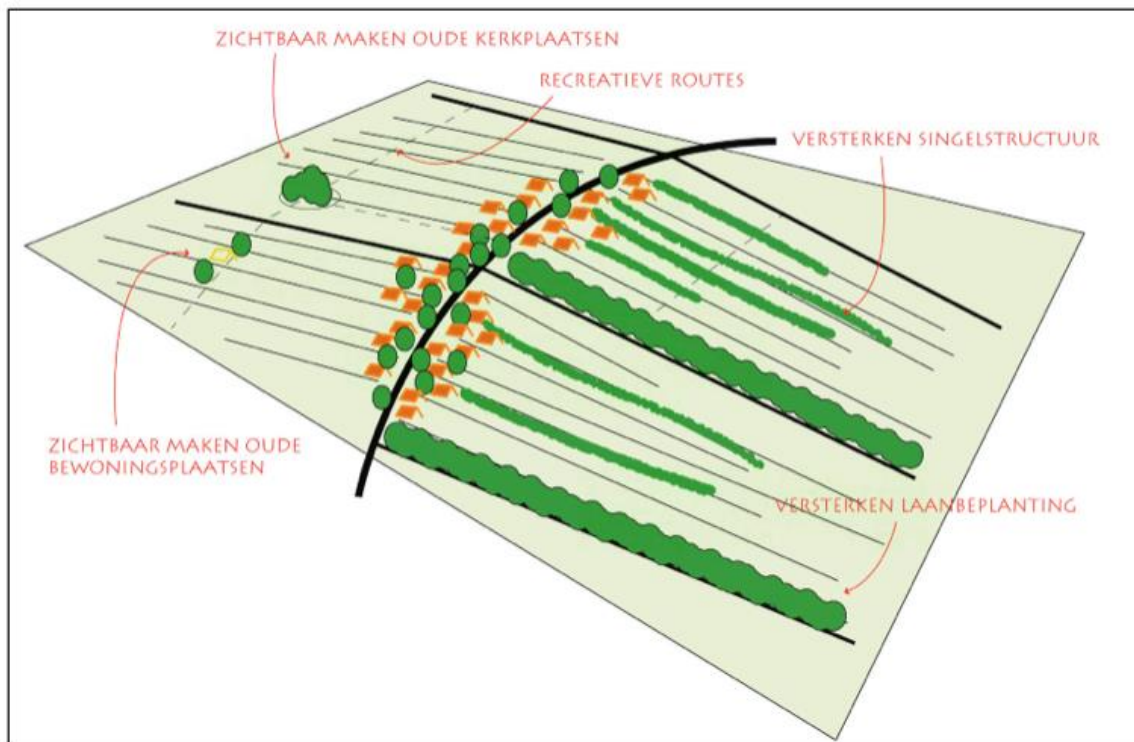
3.2 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing

Voor transformatielocaties in de Streek gelden specifieke eisen ten aanzien van ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Hierna wordt daar op ingegaan.

Het landschap

Het landschap en de Streek zijn nauw met elkaar verbonden. Op het schaalniveau van het landschap spelen de volgende zaken:

- het versterken en verbeteren van de karakteristieke beplantingsstructuur;
- het versterken van de recreatieve betekenis;
- het leesbaar maken en houden van de geschiedenis van het landschap.

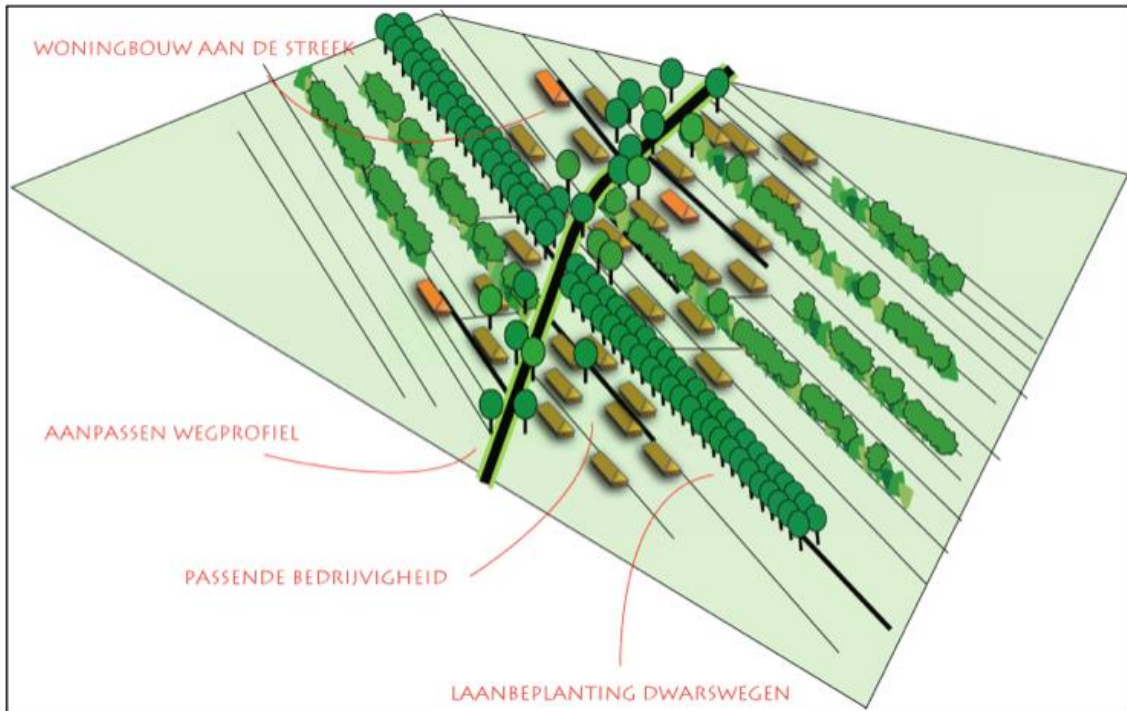


Afbeelding 3.1 Perspectief voor het landschap (Bron: Gemeente Staphorst)

De Streek

De bijzondere bebouwingsstructuur in ‘De Streek’ moet gewaarborgd blijven. Dit betekent echter niet dat er geen ruimte voor nieuwe ontwikkelingen zou zijn. Wanneer nieuwe ontwikkelingen zodanig worden ingepast dat zij zich voegen naar de kenmerkende structuur kunnen zij juist een verrijking en versterking van deze kwaliteit betekenen. Binnen de Streek wordt, in beperkte mate, ruimte gezien voor het ontwikkelen van nieuwe woningen. Daarmee is niet iedere ‘open’ locatie automatisch een ‘bouwlocatie’. De nieuwbouw dient

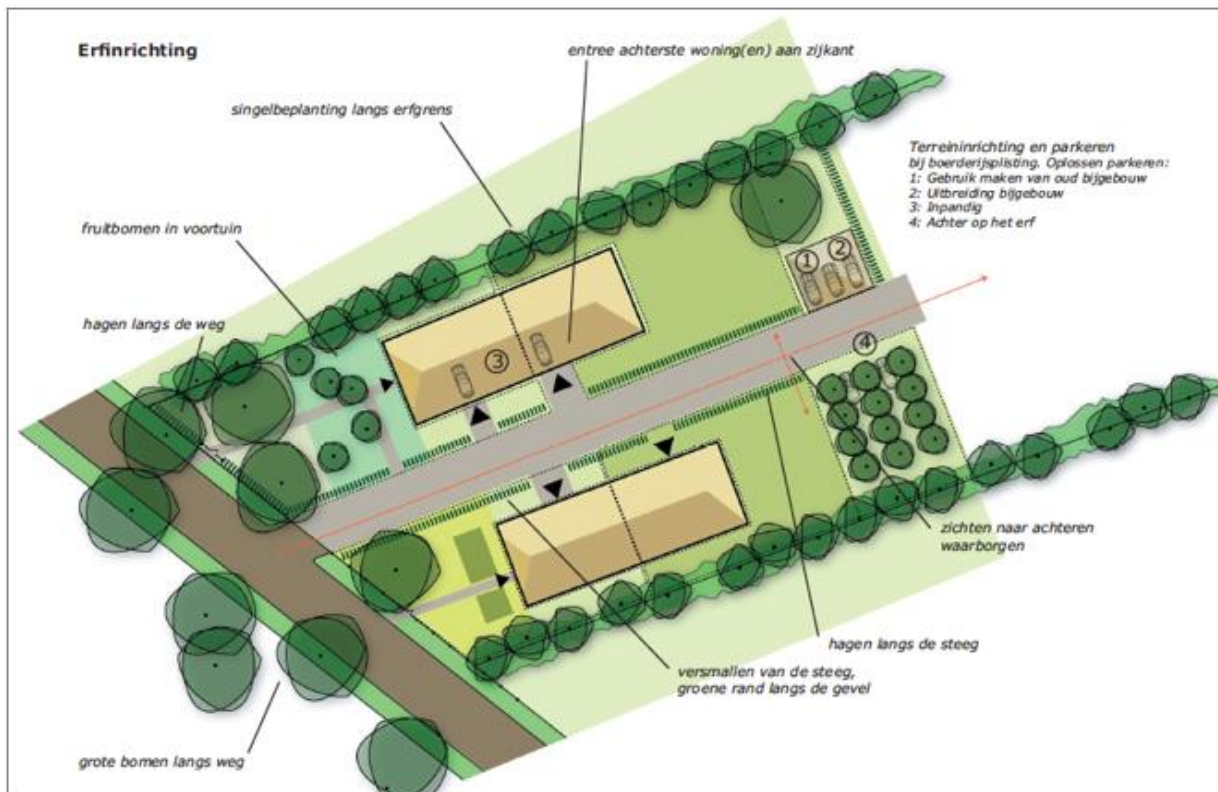
zich echter nadrukkelijk te voegen binnen het bestaande ensemble. Hiervoor gelden specifieke ‘spelregels’. In afbeelding 3.2 is de karakteristiek van De Streek weergegeven.



Afbeelding 3.2 *Perspectief voor de Streek (Bron: Gemeente Staphorst)*

Het beschermde gezicht geeft veel aandacht aan het lint; de Streek, en dan met name aan de boerderijen als bijzondere elementen. Het beschermde gezicht heeft minder aandacht voor het landschap. Landschap en lint zijn in Staphorst echter onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het lint vormt in feite de ‘versteende’ structuur van het landschap. De relatie tussen lint en landschap is onderbelicht. Juist de versmelting van die twee vormt een wezenlijke karakteristiek van Staphorst. De elzensingels; het doorlopen van de singelbeplanting tot in het lint; de structuur van dwarswegen haaks op het lint; de doorzichten naar het achterland; de ontsluiting van het landschap en de sporen uit het verleden vormen essentiële aspecten van Staphorst.

In afbeelding 3.3 wordt weergegeven op welke wijze de erfinrichting, in relatie tot de ‘versteende’ structuur in de Streek dient plaats te vinden.



Afbeelding 3.3 Erfinrichting in de Streek (Bron: Gemeente Staphorst)

3.3 Doorvertaling naar initiatief

In deze alinea wordt ingegaan op de doorvertaling van de voorwaarden in het initiatief, waarop door de Omgevingskamer een positief advies is gegeven. Ook op dit advies wordt in deze paragraaf ingegaan.

De Omgevingskamer volgt het standpunt van initiatiefnemer dat te aanzien van de splitsing van de woning aan alle wijzigingscriteria voor woningsplitsing zoals opgenomen in het vigerend bestemmingsplan wordt voldaan. Het nieuwbouwplan voor de ‘hooibergwoning’ voldoet niet aan deze wijzigingscriteria en voldoet tevens niet aan de eisen van het ‘Open plekken beleid’. Dit betekent dat volgens de Omgevingskamer medewerking aan het plan uitsluitend kan worden verleend door middel van een partiele herziening van het bestemmingsplan.

Zoals aangegeven wijkt het nieuwbouwplan voor de ‘hooibergwoning’ op meerdere punten af van het ‘Open plekken beleid’. Dit valt uitsluitend te rechtvaardigen als het plan een duidelijke meerwaarde oplevert. De uitvoering/het ontwerp en de detaillering van de woning verdienen daarom nadrukkelijke aandacht. De uitvoering moet historisch gezien in het beeld van De Streek passen. Hier is met het ontwerp nadrukkelijk rekening mee gehouden. De hooibergwoning sluit qua karakteristiek aan bij de in De Streek voorkomende hooibergen. Ook is de afwijkende voorgestelde breedte van 17 m gemotiveerd:

De motivatie voor een breedte van 17 m is een boerderij van minimaal 8 m breed, is een vrije afstand van 3 m aan de ene zijde en een steeg van 6 m breed aan de andere zijde. Voor het realiseren van een enkele (achterste) woning is er echter geen noodzaak voor een steeg langs de woning. Tevens wordt gesteld dat door het bouwen van een andere passend woningtype (hooiberg) de woning niet per definitie 8 m breed hoeft te zijn. Een kleinere breedte wordt hiermee verantwoord. De woning krijgt een breedte van 7,5 m. Ook krijgt de woning een aanbouw aan de zij- en achterkant. Deze aanbouw heeft een breedte van 3,5 m aan de achterkant en 3 m aan de zijkant.

Tot slot is een afwijkende goot- en nokhoogte wenselijk, om de vorm van een hooiberg te kunnen realiseren. De in het geldende bestemmingsplan voorgeschreven goothoogte van 2-2,5 m en de nokhoogte tussen de 7 en 8 m zijn hiervoor te laag. Aan de overige voorwaarden van het beleid wordt voldaan.

Meerwaarde wordt daarnaast gevonden in de sloop van oude, ontsierende bebouwing, in een verbetering van het doorzicht naar het achtergelegen slagenlandschap en in de verbetering van de erfstructuur (door situering, maatvoering en onderlinge afstand van de bouwwerken; de aankleding met groenstructuren en de inpassing van het parkeren). Door het momenteel vrij volgebouwde erf in te richten met andere vormen, waardoor de karakteristiek van het boerenerf wordt versterkt met een nieuwe, toekomstbestendige invulling, wordt de kwaliteit versterkt.

De Omgevingskamer adviseert positief, mits een extra inspanning wordt geleverd voor het ontwerp van de hooibergwoning teneinde de afwijking van het ‘Open plekken beleid’ te kunnen rechtvaardigen. Dit vergt een extra inspanning van initiatiefnemer in afstemming met de Stadsbouwmeester en de zaakbehandelaar. Het ontwerp van de hooibergwoning is reeds nader uitgewerkt. De omgevingskamer heeft na een integrale afweging hier positief over besloten. In paragraaf 1.1.2 is hier uitgebreid op ingegaan.

HOOFDSTUK 4 VERBETERING RUIMTELIJKE KWALITEIT ALS GEVOLG VAN HET INITIATIEF

Ruimtelijke meerwaarde is de mate waarin tegemoet wordt gekomen aan de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

4.1 Gebruikswaarde

Wat betreft de gebruikswaarde wordt gesteld dat in dit geval een bestaande boerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden, wat een forse bijdrage levert aan de gebruikswaarde. Ook wordt de gebruikswaarde verbeterd door het slopen van leegstaande stallen (die naar verwachting geen nieuwe functie zouden krijgen) en ter vervanging een woning en een gebouw met bergingsruimte voor de vier woningen te realiseren. De functie ‘wonen’ wordt gezien als een passende functie in de omgeving.

4.2 Belevingswaarde

Deze meerwaarde wordt gevormd door het terugbrengen van een aantal cultuurhistorische elementen in het ontwerp. De bebouwing zal qua vorm, maatvoering en uitstraling aansluiten bij de kenmerken van De Streek. Hierdoor worden de cultuurhistorische aspecten opnieuw zichtbaar en herkenbaar gemaakt. Het realiseren van deze gebouwen zal de herinnering aan het verleden levendig houden. Dit in tegenstelling tot de huidige (in slechte staat verkerende) bebouwing, die hier niet aan bijdraagt. De belevingswaarde neemt met voorliggende ontwikkeling dan ook zeker toe.

4.3 Toekomstwaarde (duurzaamheid)

Met het splitsen van de woonboerderij, het slopen van vervallen gebouwen en de bouw van een woning en een gebouw voor bijgebouwen, wordt voorzien in een vervolgfunctie met toekomstwaarde. De huidige functie beschikt, gezien de staat van de gebouwen en het feit dat de leegstaande bebouwing naar verwachting op korte termijn niet meer voor een bedrijfsfunctie wordt ingevuld, niet over een toekomstwaarde. Door de bestaande woonboerderij te splitsen in twee afzonderlijke woningen wordt de instandhouding en het onderhoud geborgd. De nieuwe woning zal voldoen aan de meest recente eisen op het gebied van duurzaamheid. Conform de huidige eisen zal de woning gasloos worden gebouwd. De toekomstwaarde van het perceel stijgt dan ook fors ten opzichte van de huidige situatie.

4.4 Conclusie

Als gevolg van het initiatief worden de gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van het plangebied fors verbeterd. In totaliteit wordt gesteld dat de ontwikkeling meer grandeur geeft aan De Streek en hierbij recht doet aan het verleden.

HOOFDSTUK 5 BELEIDSKADER

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

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

5.1.2.1 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.

5.1.2.2 Vier prioriteiten

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk 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.

5.1.2.3 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 die van toekomstige generaties.

5.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, voorloper NOVI) 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. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

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.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.

In de 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) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

5.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen.

Wat de “Ladder voor duurzame verstedelijking” betreft is een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van belang. Hierin is uitgesproken dat met de realisatie van 11 woningen niet voorzien wordt in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (ABRS 16 september 2015, 201501297/1/R4).

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in totaal in 2 nieuwe woningen. Gelet op de hiervoor genoemde uitspraak van de Afdeling is in voorliggend geval dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Toetsing aan de ladder is daarom niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

5.2 Provinciaal beleid

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

5.2.1 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.

5.2.2 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.

5.2.3 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.

5.2.3.1 *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.

5.2.3.2 *Waar - ontwikkelingsperspectieven*

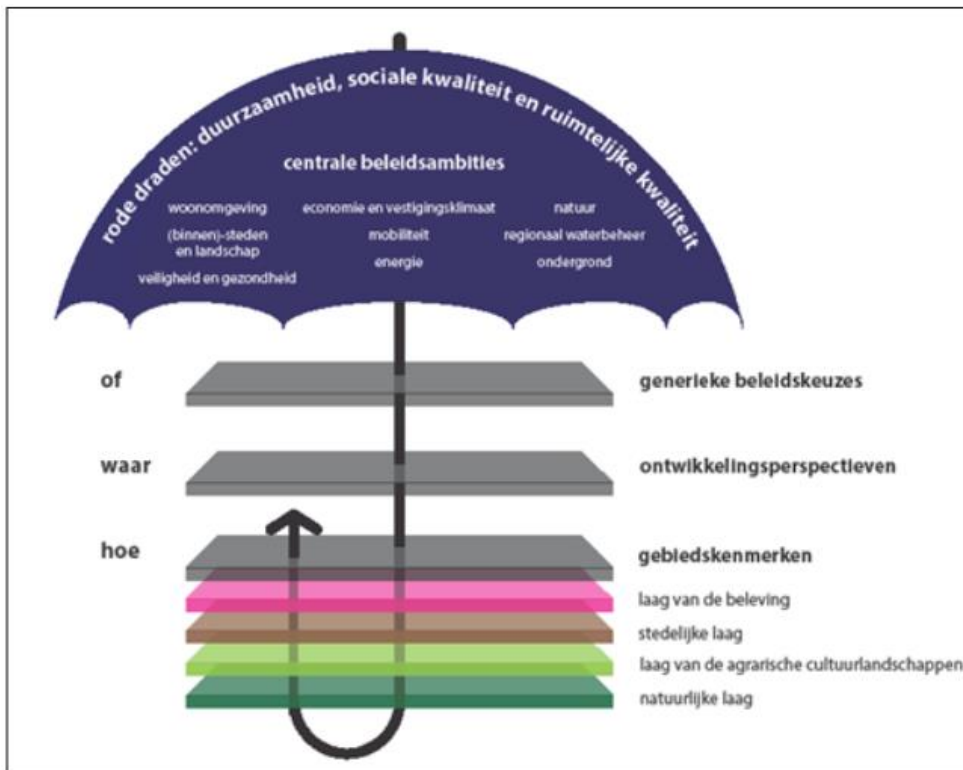
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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.

5.2.3.3 *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 5.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 5.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

5.2.4 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.

5.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling. Hierdoor zijn met name artikel 2.1.3, artikel 2.2.2, lid 1 en artikel 2.11 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 verhardten leggen op de groene omgeving wanneer aanneemelijk is gemaakt:

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

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip ‘bestaand bebouwd gebied’ nader gedefinieerd als: *de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een*

positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro/artikel 10 BRO.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval is sprake van een herontwikkeling binnen het bestaand bebouwd gebied. De ontwikkeling legt geen beslag op de groene omgeving. Per saldo zal de hoeveelheid verhard gering toenemen, omdat de te bouwen woning en schuur nagenoeg dezelfde oppervlakte hebben als de te slopen gebouwen. Ter plaatse is sprake van een ontwikkeling van functies die zowel functioneel als ruimtelijk c.q. stedenbouwkundig passend zijn. De ontwikkeling is in overeenstemming met artikel 2.1.3. van de Omgevingsverordening Overijssel.

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 artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Zoals uit artikel 2.2.2 blijkt mogen bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen enkel voorzien in de realisatie van nieuwe woningen indien de behoefte daaraan in aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw. Hierbij dient te worden aangesloten bij de woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming. Er mag tevens enkel worden voorzien van 80% van de behoefte aan nieuwe woningen. Bij bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn mag in een hoger percentage worden voorzien, met een maximum van 100% van de vastgestelde behoefte.

Voorliggend plan omvat het realiseren van in totaal twee nieuwe woningen. Het gebied is aan te merken als inbreidingslocatie. Opgemerkt wordt dat de woningen zijn bedoeld voor de lokale behoefte en worden toegevoegd in het bestaande bebouwingslint aan de Oude Rijksweg. In paragraaf 5.3.4 wordt nader ingegaan op het gemeentelijk woonbeleid, waarbij wordt aangetoond dat voorliggend plan in zeer beperkte mate bijdraagt aan de behoefte naar nieuwe woningen in De Streek.

Artikel 2.11: Cultureel erfgoed

In de toelichting op bestemmingsplannen wordt aangegeven op welke wijze bij de planontwikkeling rekening is gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Onder ‘cultuurhistorische waarden’ wordt verstaan: *het samenspel van historische landschappen, historisch geografische elementen en structuren, cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bouwwerken en archeologische vindplaatsen die iets vertellen over het verleden.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.11 van de Omgevingsverordening Overijssel

Onderhavig plangebied bevindt zich binnen de begrenzing van een karakteristieke dorpsgezicht (De Streek) zoals dat is verwoord in de aanwijzing dorpsgezicht d.d. 18 oktober 1993 en het document 'Staphorst een eigen wereld' van 31 mei 2005. De kenmerken van het karakteristieke lint zijn in paragraaf 2.6 benoemd.

Met de architectuur van de woningen, de inrichting en materiaalgebruik van de erfinrichting en projectering van de bebouwing op de kavel is rekening gehouden met het cultuurhistorisch waardevolle dorpsgezicht van De Streek. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 5.3.3.

Dit is planologisch verankerd door de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' overeenkomstig het moederplan 'De Streek' over te nemen. De ontwikkeling sluit hiermee aan bij artikel 2.11 van de Omgevingsverordening.

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

5.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. In afbeelding 5.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen, waarin het plangebied indicatief is ingetekend met de rode omlijning.



Afbeelding 5.2

Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met

risico's op overstrooming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”

Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’ is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. In voorliggend geval wordt een voormalig agrarisch erf dat reeds een woonbestemming heeft getransformeerd naar een nieuw woonerf met in totaal vier woningen. Landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt. Dit zorgt voor een forse impuls van de ruimtelijke kwaliteit. Door de ontwikkeling wordt binnen het bestaand stedelijk gebied voorzien in een beperkt deel van de woningbehoefte in de kern Staphorst (De Streek). Doordat het plangebied is aangemerkt als woon- en werklocatie is van ruimtebeslag op de groene omgeving tevens geenszins sprake. Tevens is er per saldo geen sprake van slechts een geringe toename aan bebouwing. Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’.

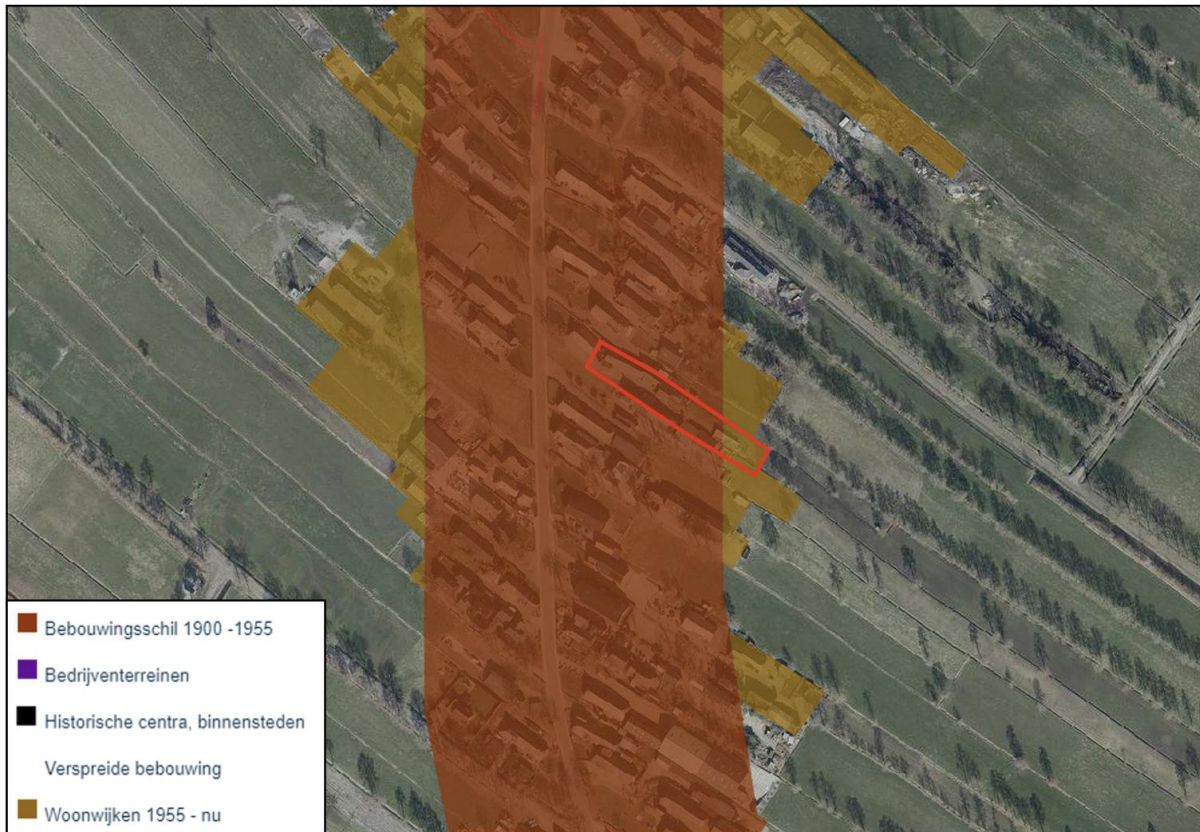
5.2.4.3 Gebiedskenmerken

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. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze (oorspronkelijke) waarden niet meer voorkomen in het plangebied en redelijkerwijs ook niet meer te herstellen zijn.

1. De “Stedelijke laag”

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Stedelijke laag’ aangeduid met de gebiedstypen ‘Bebouwingsschil 1900-1955’ en ‘Woonwijken 1955 – nu’. Onderstaand afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Stedelijke laag”. Gezien het feit dat de bebouwing binnen het gebiedstype ‘Bebouwingsschil 1900-1955’ staat en de nieuw te bouwen gebouwen tevens dienen aan te sluiten bij het historische lint uit deze periode (De Streek), wordt uitsluitend aan het gebiedstype ‘Bebouwingsschil 1900-1955’ getoetst.

Het plangebied is met de rode omlijning ingetekend.



Afbeelding 5.3 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart “Stedelijke laag” (Bron: Provincie Overijssel)

‘Bebouwingsschil 1900 – 1955’

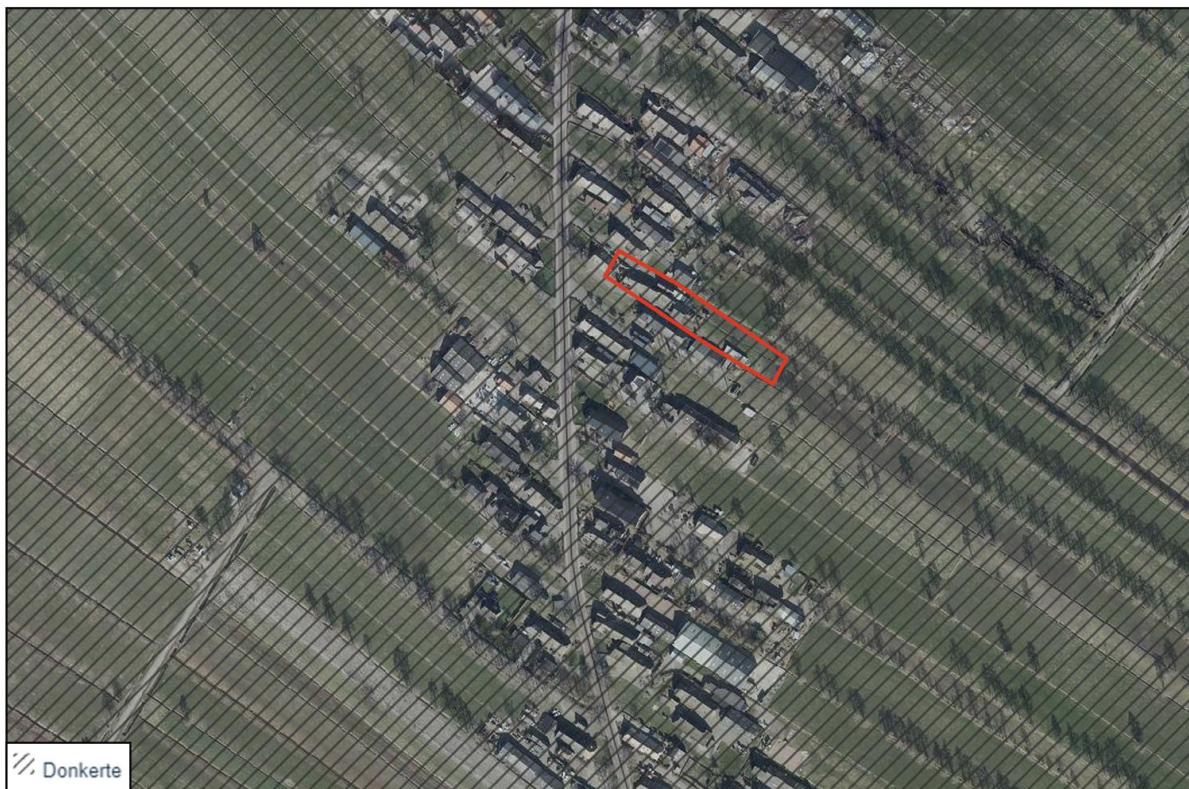
De bebouwingsschil 1900 – 1955 bestaat uit gemengde stadwijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken. Deze stadwijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met eigen karakter. De wijken worden van elkaar gescheiden door doorgaande lanen, singels en stadsstraten. Kenmerkend in de bebouwing is de verwantschap in architectuurstijlen en aandacht voor architectonische details en verbijzondering van gebouwen op specifieke plekken als straathoeken. De schil is op te delen in wijken met individuele panden, gekenmerkt door veel variatie in bebouwing en veel (individueel en openbaar) groen. De wijken op basis van de fabrieksdorp-/tuindorp-principes zijn juist herkenbaar aan een hechte stedenbouwkundige en architectonische eenheid op basis van collectieve principes. Stationsomgevingen liggen vaak in deze schil. De stadsassen doorkruisen deze bebouwingsschil veelal en vormen belangrijke verbindingssassen tussen de stedelijke centra, stationsgebieden en het hoofdinfrastructuurnetwerk rond de steden.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Stedelijke laag’

Met het realiseren van de hooiberg en het bijgebouw wordt nadrukkelijk rekening gehouden met omliggende functies en bestaande bebouwingsstructuren. Wat betreft bouwmogelijkheden wordt er zoveel mogelijk aangesloten bij het geldende bestemmingsplan en bij de kenmerken van De Streek. In paragraaf 1.1 en 3.3. is hier uitvoerig op ingegaan. De invulling van het plangebied is in overeenstemming met het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de ‘Stedelijke laag’.

2. De “Laag van beleving”

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Laag van beleving’ aangeduid met het aspect ‘Donkerte’. In afbeelding 5.4 wordt dit weergegeven. De ligging van het plangebied is met de rode omlijnning indicatief weergegeven.



Afbeelding 5.4 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart ‘Laag van beleving’ (Bron: Provincie Overijssel)

‘Donkerte’

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken. De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Laag van beleving’

Ten eerste dient de nuancering aan te worden gegeven dat de gehele kernen Staphorst en Rouveen met het gebiedskenmerk ‘Donkerte’ zijn aangeduid. Het gebruik van kunstlicht is echter inherent in woongebieden en komt dan ook reeds voor. Van een onevenredige toename van kunstlicht zal echter geen sprake zijn. Waar mogelijk zal gebruik worden gemaakt van oriëntatielicht. Geconcludeerd wordt dat het aspect ‘donkerte’ geen belemmering vormt voor het voornemen. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met de ‘laag van beleving’ is.

5.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

5.3 Gemeentelijk beleid

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

5.3.1 Omgevingsvisie ‘Staphorst voor elkaar’

5.3.1.1 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.

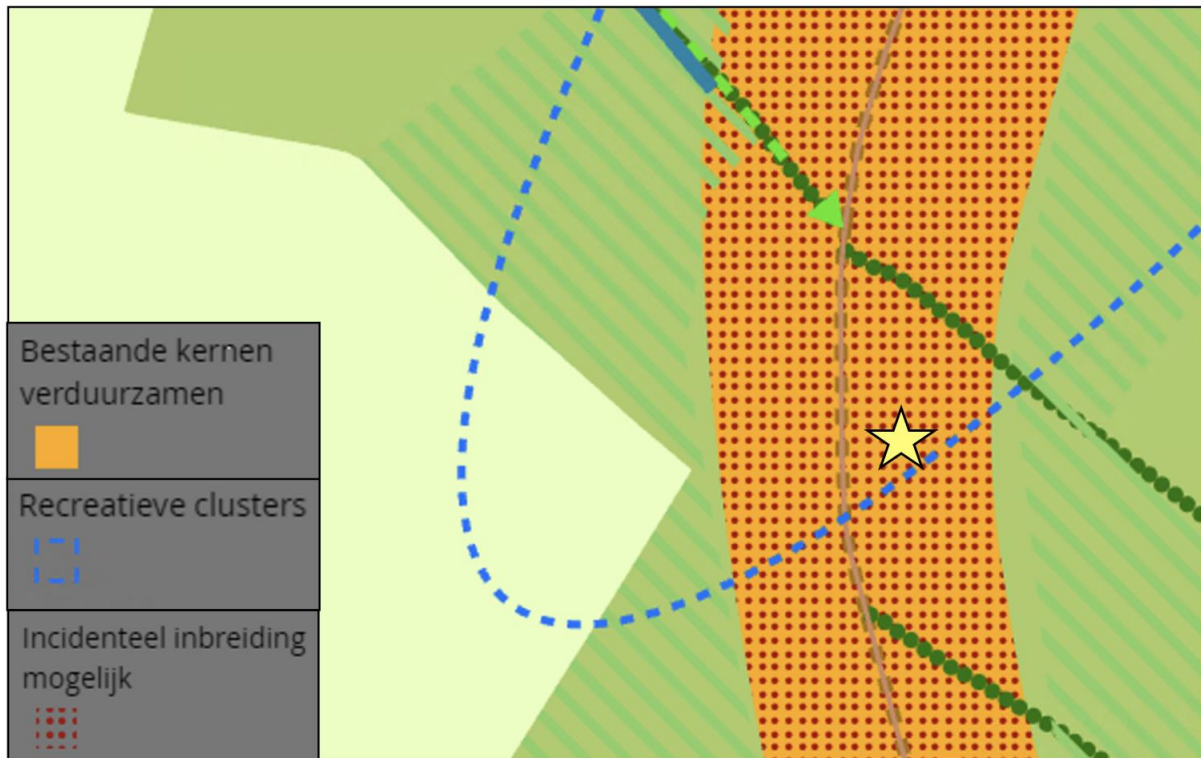
De visie is onderverdeeld in verscheidene doelstellingen. In dit geval is met name visie en doelstelling op het gebied van wonen: ‘een fantastisch woon- en leefklimaat’ van belang. Hierna wordt hierop nader ingegaan.

5.3.1.2 Een fantastisch woon- en leefklimaat

In de periode tot 2025 zal het aantal huishoudens naar verwachting toenemen. Dit komt doordat de gemeente Staphorst een jonge bevolking heeft. Ook is er sprake van huishoudensverdunding (meer één- en tweepersoonshuishoudens). Daardoor is er in de kernen nog steeds ruimte om te bouwen.

Ten aanzien van de Streek en Rouveen wordt in de visie vermeld dat het ombouwen van boerderijen tot meerdere woningen wordt aangemoedigd. 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.

Afbeelding 5.5 omvat een uitsnede van de omgevingsvisiekaart. Te zien is dat het plangebied is gelegen op een locatie waar incidenteel inbreiding mogelijk is. Tevens is het de doelstelling om hier recreatie te versterken en de bestaande kern te verduurzamen.



Afbeelding 5.5 Uitsnede omgevingsvisiekaart (Bron: gemeente Staphorst)

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

Zoals aangegeven op afbeelding 5.4 is het plangebied gelegen in een gebied aangemerkt als ‘incidenteel inbreiding mogelijk (de Streek)’. De voorgenomen ontwikkeling, het splitsen van een woonboerderij in twee woningen en het realiseren van één woning ter compensatie van de sloop van landschapsontsierende gebouwen, sluit aan bij het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de omgevingsvisie. Tevens wordt bijgedragen aan het streven om de bestaande kern te verduurzamen, aangezien de nieuwe woning gasloos zal worden gerealiseerd.

5.3.2 Transformatielocaties aan de Streek

5.3.2.1 Algemeen

Op 14 maart 2017 is de beleidsnotitie ‘Transformatielocaties aan de Streek’ door de raad van de gemeente Staphorst vastgesteld. Doelstelling van de beleidsnotitie is kaders bieden voor de wijze waarop transformatielocaties kunnen worden herontwikkeld. Uitgangspunt in alle gevallen is dat de nieuwe bebouwing een versterking moet zijn voor de bebouwingsstructuur van het beschermd dorpsgezicht. Daarnaast is het doel om op de locaties zelf een ruimtelijke kwaliteit te ontwikkelen die als passend wordt ervaren is het beschermd dorpsgezicht.

5.3.2.2 Toepassingsgebied

Het gebied waarop de beleidsnotitie ‘Transformatielocaties aan de Streek’ van toepassing is wordt in de ‘nota Belvédère’ aangeduid als “Beschermd Dorpsgezicht”. Dit gebied is in 1993 ministerieel vastgelegd:

“Het beschermde gezicht Staphorst omvat de kerkdorpen Staphorst en Rouveen met het gehele bebouwingslint, de Streek. Vanwege de vele verspringingen van de perceelsgrenzen ligt de grens in beginsel op circa 250 meter

ter weerszijden van de Gemeenteweg en de Oude Rijksweg. In het noordoosten is de grens getrokken bij de weg Berkenstouwe, omdat hier het bebouwingslint breekt en overgaat in lossere bebouwing. In het zuiden vormt de aansluiting van de Oude Rijksweg op de autoweg de grens. De nieuwbouw in Rouveen en Staphorst is buiten de bescherming gelaten, waar deze niet direct aan de Gemeenteweg of Oude Rijksweg grenst.”

De bebouwing aan de Streek is onder te verdelen in twee bebouwingstypen. Langs de Oude Rijksweg en de Gemeenteweg bestaat de bebouwing voornamelijk uit de typische Staphorster boerderij. Dit is een langgerekt bouwwerk waarbij woonhuis, de deel/stal en hooiopslag in elkaars verlengden liggen. Langs de dwarswegen bestaat de bebouwing voornamelijk uit vrijstaande woningen die vooral na 1950 zijn opgericht.

5.3.2.3 *Uitgangspunten saneringslocaties*

Voor de nieuw te ontwikkelen saneringslocaties zijn drie documenten van belang:

- De Belvédère nota “Staphorst, een eigen wereld” (2004);
- Het Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) beleid (Provincie 2010);
- Het Open plekken-beleid (Gemeente Staphorst 2016).

De beleidsstukken en beleidsnota vormen de basis voor het komen tot een Programma van Eisen voor een Transformatielocatie. Door gebruik te maken van bestaand en gedragen beleid is de kans van slagen bij transformatie met de gewenste ruimtelijke kwaliteit groot. Gedeelde waarden worden daarmee gezamenlijk tot een gedragen plan gevormd.

5.3.2.4 *Proces*

Voor de ontwikkeling van een transformatielocatie zijn vier richtingen opgesteld. Welke richting van toepassing is hangt af van de bestaande bebouwing, afmeting van het kavel of de wens van een initiatiefnemer.

1. Hergebruik van bestaande bebouwing

Mocht blijken dat de bestaande bebouwing (boerderij of stal of bedrijfsgebouw) goed te hergebruiken is, met aanpassingen dan, is herontwikkeling de eerste te onderzoeken stap. Dit kan gaan om het geschikt maken voor wonen of andere functies die niet milieubelastend zijn voor de omgeving. Het in originele staat herstellen en anders in gebruik nemen (functiewijziging) van het gebouw draagt daarmee optimaal bij aan de doelstelling van het transformatiebeleid; het bereiken van ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid zonder afbreuk te doen aan het bebouwingslint.

2. Het “Open plekken-beleid”

Het “Open plekken-beleid” (herzien in 2016) is van toepassing bij kleine transformatielocaties. Op deze locaties wordt maar 1 (dubbele) woning mogelijk gemaakt op basis van de voorwaarden die in het “Open plekken-beleid” staan.

3. Het “Open plekken-beleid +”

Bij grotere transformatielocaties zijn ook de uitgangspunten van het “Open plekken-beleid” leidend. Wel kan op deze locaties meer dan één bebouwingsvolume gerealiseerd worden. Hier staan extra prestaties tegenover, de +. Deze + is gebaseerd op de KGO- regeling die geldt voor het buitengebied. De + heeft vooral betrekking op de aansluiting van het kavel op het achter liggende gebied (buitengebied) en een groene of openbare inpassing op de locatie zelf. Dit kan dus in de vorm van het terugbrengen van beplantingstructuren of bijvoorbeeld het aanbrengen van openbare speelvoorzieningen (in overleg met de gemeente in verband met beheer en onderhoud).

4. Maatwerk binnen kaders omgevingswet

Indien de historie van de locatie of de wens van de opdrachtgever afwijkt van de kaders uit het “Open plekken-beleid (+)” met betrekking tot de bestaande structuur, vormgeving en architectuur, zoals opgenomen in Belvédère nota, wordt maatwerk toegepast.

Bij maatwerk wordt gezamenlijk (met deskundigen) vooraf tot een Programma van Eisen (PvE) gekomen. Dit komt tegemoet aan de Omgevingswet waarin bestuurders meer afwegingsruimte krijgen om hun verantwoordelijkheid te nemen voor de leefomgeving. Anders gezegd, lokaal maatwerk is mogelijk. Concreet betekent dit dat het bestuur kan bepalen wat zij voor een locatie belangrijk vinden en waardoor niet hoeft te worden voldaan aan wettelijke normen op andere gebieden, zoals geluid. Het werkt als een soort mengpaneel. Door te schuiven met aspecten (milieu, archeologie, bodem, etc.) die de leefomgeving aangaan, wordt gekomen tot een maatwerkoplossing. Bij het traject van maatwerk is burgerparticipatie van groot belang. Zij kunnen invloed hebben op welke aspecten prioriteit moeten krijgen.

5.3.2.5 Toetsing van het initiatief aan de beleidsnotitie ‘Transformatielocaties aan de Streek’

De splitsing van de boerderijwoning in twee woningen kan middels de hiervoor in het geldende bestemmingsplan ‘De Streek’ opgenomen wijzigingsbevoegdheid worden gerealiseerd. Deze splitsing kan worden geschaard onder stap 1 van het beleid: hergebruik van bestaande bebouwing. De bouw van de hooibergwoning wijkt op meerdere punten af van het ‘Open plekken beleid’. De beoogde woning staat namelijk buiten het bouwvlak, bovendien voldoen de afmetingen van zowel perceel als woning niet aan het beleid. Dat betekent dat volgens de Omgevingskamer medewerking alleen mogelijk kan worden gemaakt door middel van een partiele herziening. Dit wordt geschaard onder stap 4 van het transformatiebeleid: maatwerk binnen de kaders van de omgevingswet.

Door de afwijking van het beleid valt het plan alleen te rechtvaardigen als het plan een duidelijke meerwaarde oplevert. De uitvoering/het ontwerp en de detaillering van de woning verdienen nadrukkelijk aandacht. In paragrafen 1.1.2 en 3.3 is hier reeds nader op ingegaan. Op deze plaats wordt gesteld dat aan de voorwaarden wordt voldaan, waardoor er een meerwaarde ontstaat. Het plan is daarmee in overeenstemming met het transformatiebeleid.

5.3.3 Staphorst een eigen wereld

5.3.3.1 Algemeen

Het landschap van Staphorst is een begrip. Het is een voor Nederland uniek landschap, rijk aan specifieke, gebiedsgebonden cultuurhistorische waarden. Het is een karakteristiek landschap, met een sterk onderscheidende ruimtelijke identiteit. Daarom is het landschap van Staphorst aangewezen als Belvédère-gebied. In de Nota Belvédère is het rijksbeleid neergelegd over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. Centrale doelstelling van de nota is dat de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend wordt voor de inrichting van de ruimte in ons land. In het kader van de Nota Belvédère zijn de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden en steden in Nederland op kaart gezet. Staphorst is één van deze gebieden.

Om de ruimtelijke karakteristiek van Staphorst te kunnen duiden is in “Staphorst een eigen wereld” uitgegaan van verschillende schaalniveaus: het schaalniveau van het landschap (direct grenzend aan het lint), het schaalniveau van de Streek en het schaalniveau van de afzonderlijke boerderijen met hun bijhorende tuin- en erfinrichting. De samenhang van deze schaalniveaus bepaalt het karakteristieke beeld van Staphorst. In geval voor voorliggend plan is het schaalniveau van de Streek het meest relevant.

5.3.3.2 Schaalniveau de Streek

De Streek is het twaalf kilometer lange lint tussen Lichtmis en Halfweg. Het lint heeft een min of recht verloop ter plaatse van Staphorst. Het Rouvener tracé (tussen Dekkersweg en Lichtmis) kent een meer slingerend verloop. Er is sprake van een grote ruimtelijke continuïteit langs het lint. De Streek kent grotendeels een dichte bebouwingsstructuur van monumentale boerderijen die een sterke architectonische verwantschap hebben.

Opvallend is de verdraaiing van de perceelsrichting ten opzichte van de weg: in Staphorst staat deze vrijwel haaks op de weg terwijl verder naar het zuiden, in Rouveen, de verkavelingsrichting onder een scherpe hoek staat met de weg. Ook de boerderijen staan hier niet haaks op de weg maar volgen de richting van de percelen.

Het karakteristieke patroon van achter elkaar geplaatste boerderijen, waarbij de richting ten opzichte van de weg vaak een hoek vertoont, is het beeldmerk van Staphorst. Het is het resultaat van een langdurig proces van vererving, opsplitsing en nieuwbouw van boerderijen. Deze bijzondere bebouwingsstructuur moet gewaarborgd blijven.

5.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de beleidsvisie ‘Staphorst een eigen wereld’

In paragraaf 3.2 is uitgebreid ingegaan op de kenmerken de aspecten van De Streek en het landschap. Aangetoond is dat het plan passend is binnen de kenmerkende aspecten van De Streek. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 3.2.

5.3.4 Woonvisie 2020-2024 Gemeente Staphorst

5.3.4.1 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.

5.3.4.2 Meer nieuwbouwwoningen 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 Rouveen is dit tekort circa 43 woningen.

5.3.4.3 Behoeftes 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	Enigszins kansrijk	Enigszins kansrijk	Enigszins risicovol	Kansrijk	Kansrijk	Kansrijk	Kansrijk
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.

5.3.4.4 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.

5.3.4.5 Appendix “Open plekken beleid”

Volgens het open plekken beleid is er ruimte voor de bouw van maximaal 5 woningen per jaar op basis van dit beleid. Het aantal aanvragen ligt in de praktijk echter hoger. In 2017 zijn er reeds 8 locaties welke middels een procedure gereed komen voor de bouw van een woning. Daarnaast zijn er nog 8 verzoeken in de voorfase gelegen. Naar aanleiding hiervan is in juli 2017 is een appendix opgesteld om te onderzoeken hoe het aantal aanvragen voor de bouw van woningen op open plekken zich verhoudt tot het gestelde in het open plekken beleid dat er maximaal 5 woningen per jaar gebouwd mogen worden op open plekken.

Via de weg van deze appendix mag het aantal van maximaal 5 per jaar gelezen worden dat dit gemiddeld per jaar geldt over de periode waarin dit beleid van kracht is. Middels deze appendix wordt er daardoor een mate van flexibiliteit aan het open plekken beleid gegeven. Voor een nadere toetsing aan het open plekken beleid wordt verwezen naar paragraaf 5.3.5.

5.3.4.6 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2020 – 2024 Gemeente Staphorst

De verwachting is dat het aantal huishoudens in de gemeente Staphorst de komende jaren nog zal stijgen. Voor de kern Rouveen is er sprake van een tekort in de plancapaciteit van 43 woningen tot 2040. Er is dan ook ruimte voor het toevoegen van plannen. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in het realiseren van twee nieuwe grondgebonden koopwoningen. Binnen de gemeente Staphorst is behoefte aan deze grondgebonden koopwoningen (zie tabel). Voorliggend initiatief draagt in beperkte mate bij aan de behoefte.

Middels de opgestelde appendix is er zekere mate van flexibiliteit aangebracht, waardoor het aantal van maximaal 5 woningen per jaar geen ‘hard’ aantal is en een groter aantal mogelijk is. Het voornemen past dan ook binnen het ‘Open plekken beleid’ met de bijbehorende appendix. Tot slot wordt gesteld dat er bij de woningen voldoende aandacht zal zijn voor het aspect ‘duurzaamheid’.

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie.

5.3.5 Beleidsnota ‘Open plekken Staphorst, 5^e wijziging’

5.3.5.1 Algemeen

In de “Beleidsnotitie Open plekken in Staphorst” geeft de gemeente aan welke open plekken en locaties achter de stegen aan De Streek in aanmerking komen voor bebouwing. Uitgangspunt daarbij is dat de nieuwe bebouwing een versterking moet zijn voor de bebouwingsstructuur.

Een ‘open plek’ wordt in de beleidsnotitie als volgt gedefinieerd: *locatie vrij van bebouwing c.q. bebouwingmogelijkheden en daaraan gelijk te stellen locaties. Op deze locaties mag maximaal 1 (dubbele) woning per aanvraag worden gebouwd.*

Bij het uitwerken van de randvoorwaarden is een onderverdeling gemaakt in:

- Oude Rijksweg / Gemeenteweg: bebouwing met Staphorster boerderij waarbij aan bebouwing achter aan de steeg extra voorwaarden moeten worden gesteld om de leefbaarheid van de voorliggende percelen te kunnen waarborgen.

- Dwarswegen: naast bebouwing met Staphorster boerderij is ook bebouwing van vrijstaande woningen mogelijk.

Het plangebied is gelegen aan de Oude Rijksweg 325. De daar bijbehorende stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn reeds behandeld in paragraaf 3.1 (Beeldkwaliteitseisen). Hierna wordt ingegaan op de algemene randvoorwaarden.

Het aantal te bebouwen locaties is vastgelegd op gemiddeld 5 per jaar (zie paragraaf 5.3.4). Om inzicht te krijgen in de bouwplannen van de initiatiefnemer dient, voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure, een schetsplan en inrichtingsplan te worden overlegd die inzicht geven in hoe de bebouwing eruit komt te zien en hoe het erf wordt ingericht. Het schetsplan en het inrichtingsplan zullen aan de beleidsnotitie ‘Open plekken Staphorst, 5e wijziging’ worden getoetst.

Overigens dient te worden vermeld dat het hier niet enkel gaat om een open plek, aangezien het wordt gezien als een transformatielocatie. Ter onderbouwing is wel getoetst dat de ontwikkeling aansluit op de omgeving.

5.3.5.2 Toetsing van het initiatief aan de beleidsnotitie “Open plekken Staphorst, 5e wijziging”

De economische uitvoerbaarheid van het plan is beschreven in hoofdstuk 8 van deze toelichting. Hieruit blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is. Het voorliggende initiatief is uitgebreid getoetst door de gemeente Staphorst.

De historie van de locatie en de wens van de initiatiefnemer wijken af van deze kaders, waardoor maatwerk toe moet worden gepast. Dit kan enkel in het geval de locatie zich daar voor leent. Voorliggend plan wordt gezien als een dergelijk plan op een locatie die zich daar voor leent. Er wordt tevens een extra meerwaarde gerealiseerd. In paragraaf 3.3 is hier uitgebreid op ingegaan. Hiermee is gemotiveerd dat het plan in overeenstemming is met het “Open plekken beleid”.

Middels de opgestelde appendix is er zekere mate van flexibiliteit aangebracht, waardoor het aantal van maximaal 5 woningen per jaar geen ‘hard’ aantal is en een groter aantal mogelijk is. Het voornemen past dan ook binnen het ‘Open plekken beleid’ met de bijbehorende appendix.

5.3.6 Bestemmingsplan “De Streek, Veegplan”

5.3.6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan “De Streek, Veegplan” is in beginsel een conserverend plan, dat voortbouwt op bestaand beleid en waarin geen grote nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Het bestemmingsplan “De Streek, Veegplan” is op 9 juli 2019 vastgesteld.

5.3.6.2 Woningsplitsing

Zoals aangegeven bestaat het voornemen om de voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Oude Rijksweg 325 te splitsen in twee wooneenheden. De gemeente Staphorst heeft het woningsplitsingsbeleid opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid (artikel 22.6 onder b) in het bestemmingsplan “De Streek, Veegplan”. In voorliggende geval wordt geen gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid (het gaat immers om een grotere ontwikkeling dan enkel de woningsplitsing), maar dient wel getoetst te worden aan de voorwaarden voor het splitsen van de bestaande voormalige bedrijfswoning. De voorwaarden die gelden voor het splitsen van een woning worden hierna opgesomd:

1. de inhoud van iedere woning niet minder dan **250 m³** bedraagt;
2. geen nieuwe inritten worden gerealiseerd;
3. voor het berekenen van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen de gesplitste woning als één hoofdgebouw wordt aangemerkt;
4. de geluidsbelasting op de nieuwe woning(en) niet meer bedraagt dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
5. er rekening wordt gehouden met de Verordening geurhinder en veehouderij;

6. *er een reductie plaatsvindt van eventueel op het perceel voorkomende landschapsontsierende bebouwing;*
7. *er in en om de nieuwe woning(en) een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd is;*
8. *een verzoek om wijziging gepaard gaat met:*
 - o *een erfinrichtingsplan welke voldoet aan de uitgangspunten van de nota Belvédère 'Staphorst, een eigen wereld' van 31 mei 2005;*
 - o *een voorstel tot deling van het perceel en de bijbehorende vrijstaande bijgebouwen en overkappingen;*
9. *de bestaande karakteristiek behouden dient te blijven;*
10. *geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;*
11. *de uitvoering van het erfinrichtingsplan is gegarandeerd. Bij de wijziging kunnen voorwaarden worden gesteld ten aanzien van sloop, erfinrichting, beplanting en realisatie parkeerplekken, waarbij ten aanzien van dit laatste punt de parkeernorm van de gemeente wordt gehanteerd.*

5.3.6.3 Toetsing van het initiatief aan de voorwaarden voor woningsplitsing

Hierna wordt puntsgewijs getoetst aan de voorwaarden voor het splitsen van een woning:

1. De bestaande woning heeft een inhoud van circa 1.670 m³. De woning zal worden gesplitst in twee woningen met allen een inhoud van circa 835 m².
2. Er zal geen nieuwe inrit worden gerealiseerd. De woningen worden ontsloten via de bestaande steeg.
3. De inhoud van de bestaande woning bedraagt circa 1.670 m³. Op basis van het geldende bestemmingsplan “De Streek, Veegplan” zou er in dit geval maximaal 200 m² aan bijgebouwen zijn toegestaan voor de te splitsen woning. Voor de nieuwe woning (kleiner dan 750 m³) is maximaal een bijgebouw van 75 m² toegestaan. Hier wordt in het plan aan geconformeerd. Er komt een gezamenlijk gebouw met ruimte voor drie aparte bergingen. Dit gebouw heeft een oppervlakte van maximaal 275 m².
4. In paragraaf 6.5 wordt ingegaan op de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling, er wordt voldaan aan de voorkeurswaarde.
5. Zie paragraaf 6.7. Hier wordt aan voldaan.
6. Zie punt 3. Er is sprake van een reductie van landschapsontsierende bebouwing. Alle ontsierende gebouwen worden gesloopt.
7. Zie paragraaf 6.8. Hier wordt aan voldaan.
8. Zie paragraaf 1.1 en bijlage 1. Hier wordt aan voldaan.
9. De bestaande karakteristieke voormalige agrarische bedrijfswoning blijft behouden. De uitwendige vorm blijft ongewijzigd. De wijzigingen zullen hoofdzakelijk in pandig zijn.
10. Zie paragraaf 6.7 en 6.8. Hier wordt aan voldaan.
11. In het voorliggende bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen omtrent de inrichting van het plangebied. Tevens is er een regeling opgenomen omtrent het parkeren.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de voorwaarden voor het splitsen van de voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Oude Rijksweg 325.

5.3.7 Ruimtelijke atlas en Welstandsnota

5.3.7.1 Algemeen

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

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

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

5.3.7.2 Kernen – bijzonder regime

Dit regime blijft voornamelijk beperkt tot de meest karakteristieke delen van de bebouwde kommen. Onder het bijzonder regime vallen de bebouwingslinten van Staphorst en Rouveen. Deze omvatten de oudste delen van beide dorpen waar zich ook de vele rijks- en gemeentelijke monumenten bevinden. Cultuurhistorie is een belangrijke reden om voor een bijzonder regime te kiezen. Vanwege het bijzondere karakter hebben daarom ook het oorspronkelijke kerkdorp IJhorst en het historische buurtschap Hamingen een bijzonder regime gekregen.

5.3.7.3 Toetsing van het initiatief aan het ‘Ruimtelijke atlas en Welstandsnota’

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning zal het (definitieve) plan worden getoetst aan de welstandsnota.

5.3.8 Landschapsplan Staphorst

5.3.8.1 Algemeen

Op 28 mei 2011 heeft de gemeenteraad het landschapsplan Staphorst vastgesteld. Het plan is een actualisatie van het landschapsbeleidsplan Staphorst uit 1997. Door diverse ontwikkelingen in de landbouw, woningbouw, industrie, infrastructuur en recreatie, die allen van invloed zijn op het Staphorster buitengebied, was er een nieuwe stimulans nodig. Het landschapsplan is allereerst en vooral een beleidsplan, waarin een visie is neergelegd voor de toekomst van het Staphorster landschap. Deze visie geeft aan welke ontwikkelingen in de diverse landschapstypen en deelgebieden gewenst zijn. Daarnaast biedt het plan bouwstenen voor ontwikkeling en (her)inrichting in de betreffende landschappen en gebieden.

De gemeentelijke visie op het landschap is gericht op het behoud en ontwikkeling van landschapswaarden. De landbouwsector vervult een belangrijke rol bij het behoud en beheer van de verschillende landschapstypen in Staphorst. Op hoofdlijnen is deze visie gericht op:

- behoud en versterking van de verschillende landschapstypen door beheer en herstel van landschapselementen;
- actieve ontwikkeling van een landschappelijk raamwerk in gebieden waar veel ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden;
- behoud en versterking van de beeldkwaliteit.

Het plangebied is gelegen in het houtsingelgebied Staphorst en Rouveen.

5.3.8.2 Houtsingelgebied Staphorst en Rouveen

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 karakteristieke 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).

5.3.8.3 Toetsing van het initiatief aan het ‘Landschapsplan Staphorst’

Zoals eerder genoemd is bij de planvorming een erfinrichtingsplan opgesteld, waarbij voldoende rekening is gehouden met behoud en ontwikkeling van de landschapswaarden. Met de voorgenomen landschappelijke inpassingen zal het erf goed opgaan in het omliggende landschap en aansluiten op de bestaande bebouwingsstructuur. Voor een nadere toelichting wordt naar bijlage 1 verwezen. Gesteld wordt dat de ontwikkeling goed past binnen het gemeentelijk landschapsbeleid zoals verwoord in het Landschapsplan Staphorst.

5.3.9 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de in deze paragraaf behandelde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 6 TOETS INITIATIEF AAN OMGEVINGSASPECTEN

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

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's brandveiligheid, milieueffectrapportage, duurzaamheid, bodem, geluid, luchtkwaliteit, geur, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, water, klimaatadaptie, archeologie en cultuurhistorie, flora en fauna en verkeer.

6.1 Brandveiligheid

De nieuwe woningen zullen voldoen aan de geldende eisen ten aanzien van brandveiligheid, zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Voor het overige zijn er geen bijzondere zaken ten aanzien van brandveiligheid die aandacht behoeven.

6.2 Besluit milieueffectrapportage

6.2.1 Kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

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

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

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

6.2.2 Situatie plangebied

6.2.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “Olde Maten & Veerslootlanden” is gelegen op circa 3,7 kilometer afstand van het plangebied.

De gemeente Staphorst heeft een worst-case berekening gemaakt voor woningbouwprojecten in De Streek. De berekening ging uit van het realiseren van 10 woningen binnen De Streek zo kort mogelijk gesitueerd bij Natura 2000 gebieden. Uit deze berekening kwam naar voren dat betreffend plan geen significant effect hebben op de stikstofdepositie in nabij gelegen Natura-2000 gebieden. Naar aanleiding van deze resultaten heeft het college van Staphorst op 5 november 2019 besloten dat voor woningbouwplannen die vergelijkbaar zijn met, of kleiner dan, de nieuwbouw van 10 woningen en plaatsvinden binnen De Streek in beginsel geen AERIUS-berekening benodigd is. Voorliggend plan voorziet in het splitsen van een woning naar twee woningen en de bouw van één vrijstaande woning binnen De Streek. Gelet op het vorenstaande zal van een toename van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/j geen sprake zijn. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

6.2.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders voor een herontwikkeling van het plangebied en voldoet daarmee aan de definitie van een ‘besluit’ als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan 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 m.e.r.-plicht geldt bij projecten van een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

In de nota van toelichting op het Besluit m.e.r wordt het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' gedefinieerd. Hier wordt het volgende over gezegd: “Bij een stedelijk ontwikkelingsproject kan het gaan om bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. Er kan overigens geen misverstand over bestaan dat ook dorpen hieronder vallen. Wat stedelijke ontwikkeling inhoudt kan van regio tot regio verschillen. Van belang hierbij is of er per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen zijn. Indien bijvoorbeeld een woonwijk wordt afgebroken en er komt een nieuwe voor in de plaats, zal dit in de regel per saldo geen of weinig milieugevolgen hebben. Bij een uitbreiding zal er eerder sprake kunnen zijn van aanzienlijke gevolgen.”

Daarnaast is in een uitspraak van de Raad van State van 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348) geoordeeld dat een project die voorzorg in een gedeeltelijke functiewijziging, waarbij de bebouwde oppervlakte gelijk bleef, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Uit voorgaande volgt dat onderhavige ontwikkeling in algemene zin niet te kwalificeren is als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Er is namelijk geen sprake van aanzienlijke gevolgen voor het milieu (zie ook Hoofdstuk 6) en er is geen sprake van een toename aan bebouwd oppervlakte.

De kwalificatie is wel afhankelijk van specifieke omstandigheden van een project en de ruimtelijke gevolgen die het project met zich meebrengt. In die gevallen is het Besluit m.e.r. niet van toepassing en hoeft geen aanmeldnotitie te worden opgesteld.

6.2.3 Conclusie

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

6.3 Duurzaamheid

De wettelijke eisen voor duurzaamheid zijn te vinden in het Bouwbesluit. Om hieraan te toetsen zal bij de daadwerkelijke aanvraag omgevingsvergunning een EPC berekening alsook een MPG berekening opgesteld moeten worden.

6.4 Bodemkwaliteit

6.4.1 Algemeen

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

Kruse Groep heeft ter plaatse een verkennend bodem- en asbestonderzoek verricht. De resultaten en de conclusies van dit onderzoek zijn hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

6.4.2 Situatie plangebied

Resultaten chemische analyses

Onderzoekslocatie:

Op basis van de resultaten van de chemische analyses wordt het volgende geconcludeerd:

- De bovengrond (BG) is niet verontreinigd;
- De ondergrond (OG) is niet verontreinigd;
- Het grondwater (PB 1) is zeer licht verontreinigd met barium.

Deellocatie A: voormalige bovengrondse dieseltank

- De bovengrond (A – BG) ter plaatse van de voormalige dieseltank is niet verontreinigd met minerale olie;
- Het grondwater (PB A1) is niet verontreinigd met minerale olie of vluchtige aromaten.

Resultaten asbestanalyses

Onderzoekslocatie

- MM FF – 01 bevat asbest, het gehalte is lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek;
- Gat 3 bevat asbest, het gehalte is hoger dan de interventiewaarde;
- Gat 4 bevat asbest, het gehalte is lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

Deellocatie B: Druppelzone

- MM FF – B bevat geen asbest.

Resultaten nader asbestonderzoek (ter plekke van boring 3)

- MM FF – Gat 31/33 bevat asbest in een gehalte ruim lager dan de interventiewaarde.

Conclusies en aanbevelingen

het grondwater (PB 1) is een zeer lichte verontreiniging aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4. In de boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

De bovengrondse dieseltank heeft geen aantoonbare negatieve invloed gehad op de bodemkwaliteit.

In het mengmonster van de fijne fractie van MM FF - B is geen asbest aangetoond. In het mengmonster van de fijne fractie van MM FF - 01 is asbest aangetoond, maar is het gehalte lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. In inspectiegat 4 is asbest aangetoond in een gehalte lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

De sterke asbestverontreiniging bevindt zich in de bovengrond van boring 3, net buiten het plangebied. Sanering van de sterke asbestverontreiniging buiten het plangebied is noodzakelijk als dit deel van het terrein wordt herontwikkeld.

De verontreiniging valt buiten het te ontwikkelen deel van het terrein. In het kader van de voorgenomen herontwikkeling is er geen saneringsnoodzaak. De met asbest verontreinigde grond mag niet worden verminderd of verplaatst zonder toestemming van het bevoegd gezag (provincie Overijssel).

Omdat het een bodemverontreiniging met asbest betreft is er sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. De locatie is permanent bedekt met gras en wordt niet bewerkt of betreden. Tevens is er geen niet-hechtgebonden asbest aangetoond in inspectiegat 3 en is het gehalte aan hechtgebonden asbest ruim lager dan 1000 mg/kg d.s. Uit de risicoanalyse blijkt daarom dat er geen onaanvaardbare risico's zijn en dat sanering van de asbestverontreiniging daarom niet noodzakelijk is.

Er dient voorkomen te worden dat er vermenging ontstaat met de schone grond. Voorafgaande aan een eventuele sanering dient een BUS-melding of saneringsplan opgesteld te worden en goedgekeurd te worden door het bevoegd gezag. Een sanering mag alleen door hiervoor erkende bedrijven worden uitgevoerd.

6.4.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem binnen het te ontwikkelen plangebied wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

6.5 Geluid

6.5.1 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 bestemmingsplan 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.

6.5.2 Situatie plangebied

6.5.2.1 Weg- en railverkeerslawaai

Kader wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte afhankelijk is van het aantal rijstroken en van de ligging van het plangebied (binnenstedelijk gebied of buitenstedelijk gebied). De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

De nieuwe woningen bevinden zich op relatief korte afstand van de Oude Rijksweg en liggen daarmee binnen de wettelijke geluidszone van deze weg. Daarnaast ligt het plangebied binnen de wettelijke geluidszone van de Kleine Conrad. In kader van de bestemmingsplanwijziging heeft het bevoegd gezag een akoestisch onderzoek verlangd voor het inzichtelijk maken van de geluidbelasting op de gevels van de toekomstige woningen ten gevolge van deze wegen. In dit geval is er door BJZ.nu een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 3, hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

Resultaten wegverkeerslawaai

De berekende geluidsbelasting door wegverkeerslawaai, als gevolg van de Oude Rijksweg bedraagt maximaal 47 dB (incl. aftrek). Het betreft de geluidsbelasting ter plaatse van de zuidgevel van de nieuwe tussenwoning in de woonboerderij.

De berekende geluidsbelasting door wegverkeerslawaai, als gevolg van de Kleine Conrad bedraagt maximaal 28 dB (incl. aftrek). Het betreft de geluidsbelasting ter plaatse van de noordgevel van de nieuwe vrijstaande woning achterop het perceel.

Geconcludeerd wordt dat in alle gevallen ruimschoots voldaan wordt aan de voorkeerswaarde van 48 dB. Een hogere waarde is hiermee niet benodigd. Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wat betreft het aspect wegverkeerslawaai.

6.5.2.2 Railverkeerslawaai

Krachtens een bij het Besluit geluidhinder spoorwegen (BGS) behorende kaart worden aan weerszijden van een spoorweg zones aangegeven (art 106 Wgh en art. 1.4a Bgh). De breedte van de zone is afhankelijk van de hoogte van het geluidproductieplafond. Binnen deze zones worden eisen gesteld aan de geluidbelasting. De zone strekt zich uit vanaf de as van de spoorweg tot de breedte aan de weerszijden van de spoorweg, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf.

In dit geval ligt de dichtstbijzijnde spoorlijn op circa 2 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de afstand wordt een akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaai niet noodzakelijk geacht.

6.5.2.3 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen geluidsgezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. In paragraaf 6.8 wordt nader ingegaan op milieuhinder (o.a. geluid) als gevolg van individuele bedrijven. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het aspect industrielawaai geen belemmering vormt.

6.5.3 Conclusie

Het aspect ‘geluid’ vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

6.6 Luchtkwaliteit

6.6.1 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);

6.6.1.1 *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 luchtkwaliteit 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: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 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.

6.6.1.2 *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.

6.6.2 **Situatie plangebied**

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ruimtelijke ontwikkeling, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 6.6.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

6.6.3 **Conclusie**

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

6.7 Geur

6.7.1 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.

6.7.2 Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016

Op 1 juli 2016 is de Verordening Geurhinder en Veehouderij van de gemeente Staphorst in werking getreden. Deze verordening is van toepassing voor 'De Streek' en de overige woonkernen binnen een bebouwde kom.

In artikel 6 van deze verordening is in afwijking van de Wet geurhinder en veehouderij een andere maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in de bebouwde kom bepaald (In afwijking van artikel 6, lid 1 onder c van de Wet bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het gebied als benoemd in artikel 3 van deze verordening binnen de bebouwde kom 3 ouE/m³ (voorgrondbelasting). De achtergrondbelasting bedraagt maximaal 4 ouE/m³.').

Om functieveranderingen binnen 'De Streek' maximaal mogelijk te maken heeft de gemeente Staphorst in het voorjaar van 2008 beleidsregels vastgesteld waarmee de vaste afstandscirkels binnen de bebouwde kom zijn teruggebracht van 100 naar 50 meter. Om te voorkomen dat de niet-intensieve bedrijven rond de overige woonkernen van de gemeente Staphorst voor wat betreft het aspect 'geurhinder' zwaarder worden belast, zijn de hindercirkels van deze bedrijven eveneens teruggebracht naar 50 meter.

Een deelonderzoek heeft vervolgens plaatsgevonden naar eventuele aanpassing van de geurnormen nabij agrarische bedrijven aan 'De Streek' waar dieren worden gehouden waarvoor wel geuremissiefactoren zijn vastgesteld. Uit dit deelonderzoek is naar voren gekomen dat het aanpassen van de geurnorm in de omgeving van genoemde bedrijven een zeer beperkte bijdrage leverde aan de doelstelling om meer functieveranderingen mogelijk te maken. Het aanpassen van de geurnorm in dit deelgebied is dan ook niet zinvol geacht.

6.7.3 Situatie projectgebied

Het dichtstbijzijnde agrarische bouwvlak ligt op circa 45 meter afstand van de dichtstbijzijnde woning in het plangebied (betreffende de vrijstaande woning). Het betreft een ongenummerd agrarisch bouwvlak gelegen

achter Oude Rijksweg 315. Overige agrarische bouwvlakken liggen allen op meer dan 200 meter afstand van het plangebied.

Ten aanzien van het dichtstbijzijnde bouwvlak wordt aan de afstandseis van 50 meter uit de gemeentelijke geurverordening niet wordt voldaan. Het gaat echter om een geringe afwijking van de richtafstand. Bovendien gaat het om een agrarisch bouwvlak waar feitelijk geen sprake meer is van agrarische activiteiten. Een vestiging van een agrarisch bedrijf is daarnaast niet reëel, temeer omdat er reeds woningen op een kortere afstand van het agrarisch bouwvlak gelegen zijn. Gezien vorenstaande wordt gesteld dat er in het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omliggende agrarische bedrijven worden daarnaast niet in de bedrijfsvoering belemmerd.

6.7.4 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

6.8 Milieuzonering

6.8.1 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.

6.8.2 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 langs de Oude Rijksweg sprake is van lintbebouwing, waarbij naast wonen ook andere (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

6.8.3 Situatie plangebied

6.8.3.1 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).

6.8.3.2 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 ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

6.8.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe woningen hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich met name woonfuncties. De enige belastende functies betreffen het reeds genoemde agrarische bedrijf gelegen achter Oude Rijksweg 315 en een maatschappelijke functie (Oude Rijksweg 343). In de onderstaande tabel worden de activiteiten/functies benoemd welke zijn gelegen in de nabijheid van het plangebied. Tevens is aangegeven tot welke milieucategorie deze activiteit of functie wordt gerekend, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen de gevel van de nieuwe woning en het bestemmingsvlak van de betreffende milieubelastende functies en wat de daadwerkelijke afstand hiertussen bedraagt.

De afstand is gemeten tussen de grenzen vanwaar het belastend object mogelijk is tot de grenzen waar de gevel van de gevoelige objecten planologisch mogelijk is.

Bij veehouderijen zijn echter niet de adviesafstanden op basis van de VNG-uitgave bepalend, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige bedrijven. Daarom wordt hier het aspect ‘geur’ buiten beschouwing gelaten, in paragraaf 6.7 is hier reeds nader op ingegaan.

Functie	Categorie	Richtafstand gemengd gebied	Daadwerkelijke afstand (circa)
Agrarisch bedrijf (klein) <i>Achter Oude Rijksweg 315</i>	max. 3.2	30 meter (stof/geluid)	45 meter
Maatschappelijke functie <i>Oude Rijksweg 343</i>	max. 2	10 meter (stof/geluid)	107 meter

In voorliggend geval wordt ten aanzien van beide functies aan de richtafstanden voor stof en geluid voldaan. Ter plaatse van het plangebied zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

6.8.4 Conclusie milieuzonering

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

6.9 Externe veiligheid

6.9.1 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:

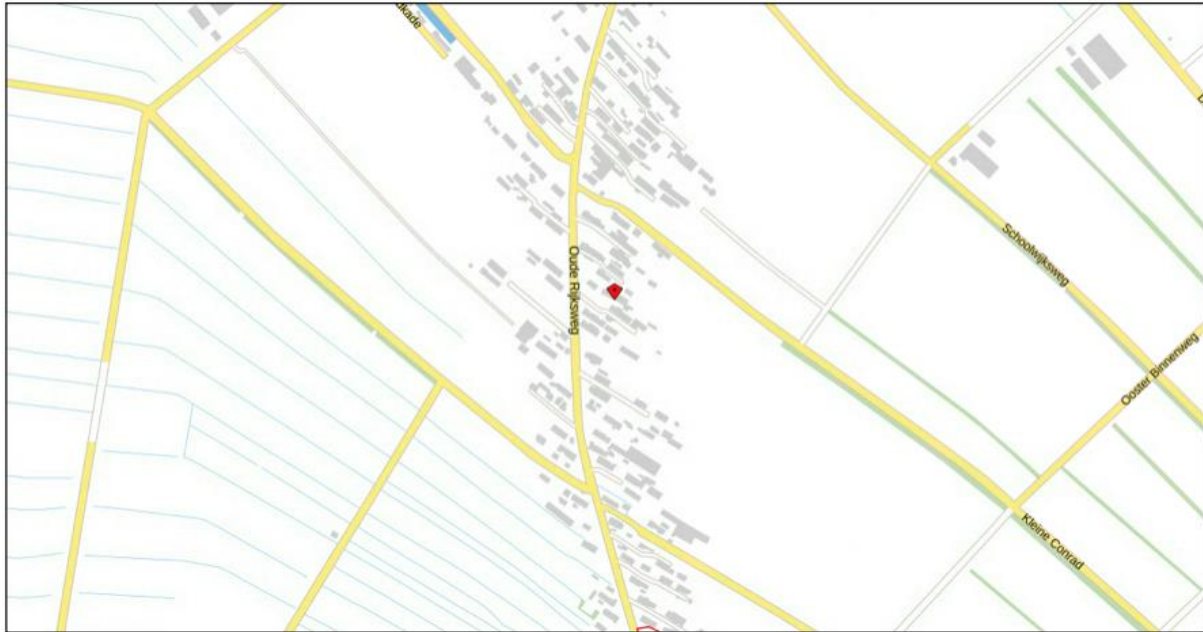
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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.

6.9.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 6.2 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (rode button) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 6.2 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

1. zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
2. zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
3. niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
4. niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

6.9.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

6.10 Wateraspecten

6.10.1 Vigerend beleid

6.10.1.1 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.

6.10.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.10.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.10.1.4 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Water Raakt!, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, Beleid Beheer en Onderhoud Stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten kunnen worden ingezien op het hoofdkantoor van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wdodelta.nl.

6.10.2 Waterparagraaf

6.10.2.1 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).

6.10.2.2 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 ‘korte procedure’. De standaardwaterparagraaf behorende bij de korte procedure is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

Afvalwater afkomstig van de nieuwe woningen wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Het hemelwater wordt niet aangesloten op de gemeentelijke riolering, maar zal ter plaatse worden geïnfiltreerd. Van een onevenredige toename aan verhard oppervlak is geen sprake. Het waterschap is akkoord met de voorgenomen ontwikkeling.

6.10.3 Overstromingsaspect

Het plangebied ligt niet in een zone waar er kans bestaat op overstromingsrisico. Dit aspect is in dit kader niet relevant.

6.11 Klimaatadaptie

In dit geval de toename aan verhard oppervlakte beperkt, namelijk circa 350 m². In de nieuwe situatie blijft er in het plangebied voldoende ruimte om water te infiltreren.

6.12 Archeologie & Cultuurhistorie

6.12.1 Archeologie

6.12.1.1 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.

6.12.1.2 Situatie plangebied

Het plangebied is voorzien van een archeologische dubbelbestemming (Waarde – Archeologie 3). Dit houdt in dat archeologisch onderzoek is vereist bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper van 50 centimeter onder het maaiveld. De omvang van de geplande verstoringen overschrijdt de vrijstellingsgrenzen zoals die in het vigerend bestemmingsplan zijn opgenomen. Ter plaatse is daarom een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage 5. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

Op basis van het bureauonderzoek worden resten van erfinrichting van de boerderij in het plangebied verwacht. Het gaat daarbij om beerputten, afvalkuilen en dergelijke. Resten van bebouwing worden niet verwacht. Qua ouderdom dateren deze resten van na 1641, maar vermoedelijk vooral vanaf ongeveer 1832. Met archeologisch booronderzoek zijn dergelijke resten vrijwel niet op te sporen. Vanuit archeologisch wetenschappelijk standpunt zijn sporen van erfinrichting uit de Nieuwe Tijd niet erg zeldzaam en dragen ze weinig bij aan onze kennis over deze periode. Er wordt daarom geen nader vervolgonderzoek geadviseerd. Wel wordt geadviseerd om leden van de werkgroep van Staphorst (SWARS) de gelegenheid te geven waarnemingen te doen tijdens de sloop en bouwfase.

De implementatie van dit advies is in handen van de gemeente Staphorst, hierin vertegenwoordigd door de archeologisch adviseur van de gemeente. Mochten bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt conform de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Dit kan bij de gemeente of haar regio-archeoloog.

Omdat de gronden binnen het plangebied ten aanzien van archeologie zijn vrijgegeven, wordt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ van het geldende bestemmingsplan “De Streek” van de gemeente Staphorst, niet overgenomen in voorliggende bestemmingsplanherziening.

6.12.2 Cultuurhistorie

6.12.2.1 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.

6.12.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorische bebouwingslint van ‘De Streek’. Van aantasting van dit bebouwingslint is in geenszins sprake. Gesteld wordt dat door herontwikkeling de kwaliteit juist wordt versterkt. Er zijn diverse stedenbouwkundige randvoorwaarden waaraan wordt voldaan. Voor een uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar paragraaf 1.1 en 3.1.3 De gemeente Staphorst heeft hier positief over besloten.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich een aantal gemeentelijke en Rijksmonumenten. Deze worden al gevold van voorliggend initiatief niet aangetast.

6.12.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

6.13 Ecologie

6.13.1 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 (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

6.13.2 Gebiedsbescherming

6.13.2.1 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.

Natuur Netwerk 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.

6.13.2.2 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 vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 3,7 kilometer.

De gemeente Staphorst heeft een worst-case berekening gemaakt voor woningbouwprojecten in De Streek. De berekening ging uit van het realiseren van 10 woningen binnen De Streek zo kort mogelijk gesitueerd bij Natura 2000 gebieden. Uit deze berekening kwam naar voren dat betreffend plan geen significant effect hebben op de stikstofdepositie in nabij gelegen Natura-2000 gebieden. Naar aanleiding van deze resultaten heeft het college van Staphorst op 5 november 2019 besloten dat voor woningbouwplannen die vergelijkbaar zijn met, of kleiner dan, de nieuwbouw van 10 woningen en plaatsvinden binnen De Streek in beginsel geen AERIUS-berekening benodigd is. Voorliggend plan voorziet in het splitsen van een woning naar twee woningen en de bouw van één vrijstaande woning binnen De Streek. Gelet op het vorenstaande zal van een toename van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/j geen sprake zijn. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig

6.13.2.3 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 is gelegen op minimaal 2,2 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de afstand tot de ontwikkeling (het NNN kent geen schaduwwerking), wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

6.13.3 Soortenbescherming

6.13.3.1 Algemeen

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

In voorliggend geval heeft Natuurbank Overijssel ter plaatse van het plangebied een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 6 van deze toelichting.

6.13.3.2 Situatie plangebied

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten verschillende grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en voortplantingsplaats, bezetten sommige amfibieënsoorten er een (winter)rustplaats en nestelen er vogels. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats in het plangebied.

Alle bezette vogelnesten zijn beschermd, maar met uitzondering van de kerkuil, is het oude nest of de nestplaats niet beschermd. De vaste rust- en nestplaats van de kerkuil is jaarrond beschermd. Bezette vogelnesten mogen niet beschadigd of vernield worden en gelet op de aard van de werkzaamheden, kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Om de rust- en nestplaats van de kerkuil te mogen vernielen, dient een ontheffing aangevraagd te worden.

Voor de amfibieën- en grondgebonden zoogdiersoorten, die vaste rustplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘doden’ en het ‘beschadigen en vernielen van vaste rust- en/of voortplantingsplaats’. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt de functie van het plangebied als foerageergebied voor vogels, amfibieën, vleermuizen en grondgebonden zoogdieren niet aangetast.

6.13.4 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de NNN en Natura 2000-gebieden verwacht. Mits ontheffing wordt verkregen voor de kerkuil, vormt het aspect ‘ecologie’ geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

6.14 Verkeer

6.14.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van parkeerkencijfers van het CROW (CROW publicatie ‘toekomstbestendig parkeren, december 2018’). Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

6.14.2 Uitwerking

6.14.2.1 Uitgangspunten

Binnen de begrenzing van het plangebied wordt de realisatie van in totaal 3 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Het gaat om een vrijstaande woning en twee halfvrijstaande woningen (de twee nieuwe woningen binnen de woonboerderij). Op basis van de CROW gelden de volgende uitgangspunten:

- Ligging: rest bebouwde kom (de kern Rouveen);
- Functie: wonen (koop, huis, vrijstaand en koop, huis, twee-onder-één kap);

- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk.

6.14.2.3 Verkeersgeneratie

Voor de vrijstaande woning geldt een verkeersgeneratie van 8,2 verkeersbewegingen per woning. Voor de tweekappers bedraagt dit 7,8 verkeersbewegingen per woning. De verkeersbewegingen worden berekend per wekdagetmaal. Dit zorgt voor $8,2 + 2 \cdot 7,8 = 15,6$ is totaal 23,8 extra verkeersbewegingen. De steeg wordt verlengd om de achterste woning te kunnen ontsluiten. De steeg en de Oude Rijksweg zijn van voldoende capaciteit om deze extra verkeersgeneratie op een eenvoudige wijze te kunnen verwerken.

6.15 Parkeren

In dit geval gaat het om de realisatie van twee nieuwe woningen, waarbij het gaat om een tweekapper in de bestaande boerderij en een vrijstaande woning. Voor de tweekappers geldt een parkeerbehoefte van 2,2 parkeerplaatsen per woning, voor de vrijstaande woning bedraagt dit 2,3 parkeerplaatsen. Ook voor de bestaande woning geldt een parkeerbehoefte van 2,2 parkeerplaatsen. In totaal maakt dit $3 \cdot 2,2 = 6,6 + 1 \cdot 2,3 = 8,9$ parkeerplaatsen. Op het eigen terrein is voldoende ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte. Met name langs de steeg is parkeerruimte aanwezig. In afbeelding 1.1 en bijlage 1 is dit op de inrichtingstekening weergegeven.

6.16 In- en uitritten

De huidige steeg blijft behouden en zal dienen als in- en uitrit voor alle woningen. Om de achterste te bouwen woning te bereiken zal de steeg worden verlengd, waarbij deze hetzelfde zal worden vormgegeven als de bestaande steeg. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Dit temeer omdat er reeds sprake is van een veilige ontsluiting van de steeg op de oude Rijksweg 325.

6.17 Verlichting

Met onderhavig initiatief worden er woningen toegevoegd. Er is geen sprake van een onevenredige toename van lichtuitstraling. Bovendien is het plangebied gelegen in de Streek, in een woongebied waar reeds sprake is van enige lichtuitstraling. Dit aspect verdient verder geen nadere aandacht.

6.18 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 omgeving van hoogspanningsleidingen, masten of intensieve veehouderijen.

6.19 Relatie met andere toestemmingsvereisten (zoals activiteitenbesluit)

In het kader van dit bestemmingsplan is een melding in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer noodzakelijk. Deze melding is noodzakelijk voor het beëindigen van de (voormalige) bedrijfsactiviteiten op het perceel. Tevens is een ontheffing op basis van de Wet natuurbescherming noodzakelijk voor de kerkuil.

HOOFDSTUK 7 SOCIALE COMPONENT

7.1 Sociale veiligheid (inrichting openbare ruimte)

De ruimte wordt op een zodanige wijze ingericht dat er sprake is van sociale veiligheid. Er is geen sprake van verlaten plaatsen of donkere, onverlichte, achterterreinen. Eén en ander is weergegeven in afbeelding 1.1.

7.2 Zorg

Er is geen sprake van het realiseren van zorgwoningen. Dit aspect is in het kader van dit plan niet relevant. Wel wordt door het realiseren van een nieuwe vrijstaande woning, die door de zoon van initiatiefnemers bewoond zal worden, ruimte geboden om in de toekomst eventuele mantelzorg gemakkelijker te maken.

7.3 Maatschappelijk

Er is geen sprake van het realiseren van maatschappelijke functies. Dit aspect is in het kader van dit plan niet relevant.

7.4 Sociale woningbouw

Er is geen sprake van het realiseren van woningen in de sociale sector. Dit aspect is in het kader van dit plan niet relevant.

7.5 Overig

Dit aspect is in het kader van dit plan niet relevant.

HOOFDSTUK 8 UITVOERBAARHEID

8.1 Economische uitvoerbaarheid

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

In het voorliggende geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft omwonenden en belanghebbenden voorafgaand aan de terinzage legging van het plan uitvoerig geïnformeerd. Belanghebbenden krijgen daarnaast de kans het plan in te zien tijdens de terinzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan (6 weken). Dit zal aantonen of er sprake is van een maatschappelijke uitvoerbaarheid.

8.3 Burgerparticipatie

De directe omwonenden zijn door initiatiefnemer bezocht, waarbij de plannen toegelicht zijn. Het betreft de bewoners van de Oude Rijksweg 323, 323a, 321 en 327. De reacties van de burens waren overwegend positief. Het recht van overpad wat gebruikt zal moeten worden, wordt niet als probleem gezien. Het uitgebreide formulier ‘burgerparticipatie’ is aan de gemeente toegezonden. In het kader van de AVG wordt dit document niet als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

8.4 Inspraak, vooroverleg en zienswijzen

8.4.1 Vooroverleg

8.4.1.2 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 bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.4.1.2 Provincie Overijssel

Het plan zal in het kader van vooroverleg aan de provincie Overijssel worden voorgelegd.

8.4.1.3 Waterschap Drents-Overijsselse Delta

De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Waterschap Drents-Overijsselse Delta geeft een positief wateradvies. Nader vooroverleg kan achterwege blijven.

8.4.2 Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Het vooroverleg is hiermee positief afgerond.

8.5 Recht van overpad

Erfdienstbaarheid is een belangrijk aspect. Een plan dat een planologische ontwikkeling mogelijk maakt waarbij het noodzakelijk is dat het perceel ontsloten wordt middels een recht van overpad, is verplicht te voldoen aan de beleidslijn Erfdienstbaarheden. Dit zal in een later stadium notarieel worden vastgelegd.

8.6 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 6.9).

8.7 Bereikbaarheid (hulpdiensten, huisvuildiensten, tijdens bouw)

Het plangebied is via de Oude Rijksweg in beide richtingen goed bereikbaar en goed ontsloten. Hulpdiensten kunnen bij calamiteiten op tijd ter plaatse zijn. 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. Wat betreft het huisvuil geldt dat deze aan de Oude Rijksweg wordt opgehaald (niet aan de steeg).

8.8 Tijdelijke opslag grond

Het kan voorkomen dat er in de bouwfase tijdelijk grond moet worden opgeslagen. Op het perceel is hier voldoende ruimte voor.

HOOFDSTUK 9 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

9.1 Inleiding

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

9.2 Opzet van de regels

9.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

9.2.2 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.

9.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: bepalingen wat onder strijdig gebruik wordt aangemerkt;
- Wijzigingsbevoegdheden welke onder voorwaarden mogelijkheden bieden tot het vergroten van het bouwvlak en het splitsen van woningen;
- Nadere eisen; in de dubbelbestemming ‘Waarde – Beschermd dorpsgezicht’ zijn nadere eisen opgenomen, waarbij het college nadere eisen kan stellen aan de verschijningsvorm van bebouwing;
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;
- Wijzigingsbevoegdheid: bepalingen die Burgemeester en wethouders de mogelijkheid geven het plan op ondergeschikte punten te kunnen wijzigen;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: ter bescherming van cultuurhistorische waarden is in de dubbelbestemming ‘Waarde – Beschermd dorpsgezicht’ een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van deze waarden.

9.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)
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 gebruiksregels (Artikel 7)
In dit artikel staat beschreven welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval strijdig zijn met het bestemmingsplan. Ook zijn hier vormen van toegestaan gebruik omschreven.
- Algemene aanduidingsregels (Artikel 8)
In dit artikel is in een bouwregel opgenomen dat er geen gebouwen hoger dan 40 m gebouwd mogen worden, ter bescherming van de daar aanwezige laagvliegroute.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)
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.
- Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)
Dit artikel beschrijft de algemene wijzigingsregels. Deze regels maken het onder andere mogelijk om het plan te wijzigen en geringe wijzigingen aan te brengen voor wat betreft de situering en vergroting van het bouwvlak en het wijzigen van de bestemming in Verkeer.
- Overige regels (Artikel 11)
In de overige regels zijn voorschriften opgenomen om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid en/of voldoende laad- en losruimte.

9.2.5 Overgangs- en slotregels

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

9.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Ten aanzien van de plansystematiek voor de bestemmingen is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de plansystematiek van het geldende bestemmingsplan ‘De Streek’. Op enkele onderdelen is maatwerk geleverd in de juridische regeling. Deze systematiek is opgesteld met oog op een goede ruimtelijke kwaliteit, levensloopbestendig wonen, praktijkgerichtheid, rechtszekere en juridisch houdbare regels en handhaafbare regels. Deze uitgangspunten zijn in het bestemmingsplan vertaald.

“Wonen - 1” (Artikel 3)

De voor ‘Wonen – 1’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen (al dan niet in combinatie met nevenactiviteiten), hobbymatige agrarische activiteiten, tuinen en erven, groenvoorzieningen, cultuurgrond, water, verkeers- en verblijfsdoeleinden, openbare nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen. Tevens zijn wegens de aanduiding ‘karakteristiek’ ter plaatse van deze aanduiding aanvullende nevenactiviteiten toegestaan. Ook zijn de gronden ter plaatse van deze aanduiding bestemd voor het behoud van de uitwendige hoofdvorm van gebouwen. De aanduiding ‘karakteristiek’ is verkleind in die zin dat deze uitsluitend op het te behouden hoofdgebouw is gelegen. Ter plaatse van de te slopen schuren is het behouden van deze aanduiding niet logisch en wenselijk.

In de regels is een onderscheid gemaakt in bouwregels voor ‘hoofdgebouwen’, ‘aan- en uitbouwen’, ‘bijgebouwen en overkappingen’, ‘openbare nutsvoorzieningen’ en ‘bouwwerken, geen gebouwen zijnde’.

Hoofdgebouwen mogen uitsluiten binnen een bouwvlak worden gebouwd. Het aantal woningen binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse op de verbeelding is aangegeven. Tevens zijn in dit artikel bouwregels opgenomen, zoals de bouw- en goothoogte en de dakhelling. Hierbij is aangesloten bij de standaardregeling voor De Streek.

Voor de nieuw te bouwen woning in de vorm van een hooiberg zijn middels de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – afwijkende hoofdvorm’ specifieke bouwregels opgenomen, teneinde het ontwerp van een hooiberg mogelijk te maken. Zo is bepaald dat de goothoogte van het hoofdgebouw 5 m mag bedragen en dat het gebouw met een puntdak mag worden afgedekt.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen ten minste 1 m achter de voorgevel van het voorste hoofdgebouw te worden gebouwd. Een uitzondering is opgenomen voor het ondergeschikte deel van de hooibergwoning, aangezien deze op minder dan 1 m van de voorgevel is gelegen.

Tevens zijn regels ten aanzien van de goot- en bouwhoogte, afstand tot het hoofdgebouw en dakhelling opgenomen. Deze regels zijn overgenomen uit de standaardbepaling voor De Streek. De gezamenlijke oppervlakte bedraagt in dit geval 275 m² buiten het bouwvlak in zijn totaliteit. Dit oppervlakte is gebaseerd op het voorste hoofdgebouw van meer dan 1.500 m², waarvoor 200 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is toegestaan. De 75 m² is gerelateerd aan de hooibergwoning, die een oppervlakte heeft kleiner dan 750 m³. De oppervlakte binnen het bouwvlak worden niet meegerekend in de oppervlaktebepaling. In dit geval gaat het om een deel van de hooiberg (aanbouw) die ondergeschikt is aan de hoofdvorm, met een oppervlakte van 42,75 m². Er is ervoor gekozen om deze aanbouw binnen het bouwvlak te leggen om zo te voorkomen dat het bouwvlak voor de hooibergwoning strak om het gebouw heen komt te liggen, wat weinig flexibiliteit zou bieden.

Tot slot zijn er regels voor openbare nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, opgenomen. Deze regels zijn overgenomen van de standaardbepaling voor De Streek.

In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen inzake de erfinrichting en de slooppogave. Specifiek zijn tevens bepalingen ten aanzien van de verbijzondering van de gevel opgenomen (zie paragraaf 1.1.2).

Tevens kan van de bouw- en gebruiksregels met een omgevingsvergunning voor bepaalde onderdelen worden afgeweken. Tot slot is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die erin voorziet het plan op bepaalde punten, onder voorwaarden te wijzigen.

“Waarde – Beschermd dorpsgezicht” (Artikel 4)

De voor ‘Waarde – Beschermd dorpsgezicht’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud, herstel en versterking van het karakteristieke dorpsgezicht (De Streek).

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op behoud, herstel en versterking van het karakteristieke dorpsgezicht (De Streek), alsmede het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de verschijningsvorm van karakteristieke panden;
- een samenhangend bebouwingsbeeld en het behoud van de culturele en landschappelijke waarden van de aangrenzende gronden;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- de perceelinrichting (groen-/tuinkarakter);
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;

nadere eisen stellen aan de goot- en bouwhoogte van gebouwen, de oppervlakte van gebouwen, de plaats van bijgebouwen en aan- of uitbouwen en de plaats en (nok)richting van gebouwen op het bouwperceel.

Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- het creëren van een nieuwe in/uitrit ten behoeve van het hoofdgebouw naar de openbare weg, anders dan op de steeg of bestaande ontsluitingen op de openbare weg, dan wel het verleggen of verbreden van de bestaande steeg of de bestaande in/uitrit;
- het in aanbrengen van verharding vóór de voorgevel van een hoofdgebouw op een erf, anders het verharderen van een oppervlakte kleiner dan 75 m²;
- het fysiek afsluiten van de steeg;
- het asfalteren van de steeg, behoudens het opnieuw asfalteren van een bestaande geasfalteerde steeg.

“Waarde – Steeg” (Artikel 5)

De voor 'Waarde - Steeg' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor verkeers- en verblijfsdoeleinden ten behoeve van de ontsluiting van aanliggende erven. Het is verboden te bouwen binnen deze bestemming.

HOOFDSTUK 10 HANDHAAFBAARHEID

10.1 Wijze van handhaafbaarheid regels

Het bestemmingsplan wil een sturend instrument zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (bouwactiviteiten en gebruik van gronden en gebouwen) getoetst.

Middels het stelsel van vergunningverlening worden de regels toegepast. Als blijkt dat zonder of in afwijking van de regels activiteiten plaatsvinden, is handhaving in enge zin aan de orde, gericht op het ongedaan maken van een overtreding.

Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen. Handhaving heeft echter alleen zin wanneer de noodzaak en het nut hiervan kunnen worden aangetoond, een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) heeft plaatsgevonden en draagvlak onder betrokkenen kan worden verkregen voor het beleid.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen vindt plaats via de publiekrechtelijke weg. Bij ernstige overtredingen zal handhaving via het (regulier) bestuursrechtelijke traject worden ingezet.

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling hiervan in een bestemmingsplan heeft weinig zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan de regels van het plan niet gehandhaafd (kunnen) worden. Daarom is het belangrijk al tijdens het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de opgestelde voorschriften. Hierbij is een aantal punten in het bijzonder van belang:

1. *Voldoende kenbaarheid van en draagvlak voor het bestemmingsplan*

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden, indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is om die reden wenselijk. Uiteraard zal niet iedereen zich kunnen vinden in elk onderdeel van het plan.

2. *Realistische en inzichtelijke regeling*

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn. Dat wil zeggen, dat het plan niet onnodig beperkend of inflexibel dient te zijn. De planregels dienen niet meer, maar ook niet minder te regelen dan noodzakelijk is.

3. *Actief handhavingsbeleid*

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle op de feitelijke situatie in het plangebied. Indien de regels worden overtreden moeten adequate maatregelen worden getroffen. Indien dit wordt nagelaten ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 4 QuickScan ecologie

Bijlage 5 Archeologisch onderzoek