Tam-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Gemeenteweg 51 Staphorst

Inhoudsopgave

Motivering **3**

Motivering

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Gemeenteweg 51 Staphorst

Status: Ontwerp

September 2025

Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

“TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Gemeenteweg 51 Staphorst”

Plannaam:	TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Gemeenteweg 51 Staphorst
IMRO-code:	NL.IMRO.0180.TAMOPH22e-ON01
Plantype:	TAM-omgevingsplan
Status:	Ontwerp
Datum:	12 september 2025

Motivering

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 4

1.1 AANLEIDING 4
1.2 TAM-OMGEVINGSPLAN 4
1.3 HET OMGEVINGSPLAN 5
1.4 LEESWIJZER 7

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE 8

2.1 HUIDIGE SITUATIE 8
2.2 HET INITIATIEF 9

HOOFDSTUK 3 TOETSING AAN BELEID 11

3.1 TOETSING AAN RIJKSBELEID 11
3.2 PROVINCIAAL BELEID 13
3.3 GEMEENTELIJK BELEID 21
3.4 WEGING WATERBELANG 31
3.5 CONCLUSIE BELEID 34

HOOFDSTUK 4 ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING 35

4.1 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE 35
4.2 DUURZAAMHEID EN KLIMAAT 36
4.3 BODEMKWALITEIT 36
4.4 GELUID DOOR ACTIVITEITEN 37
4.5 LUCHTKWALITEIT 40
4.6 GEUR 40
4.7 OMGEVINGSVEILIGHEID 42
4.8 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE 43
4.9 NATUUR 47
4.10 VERKEER EN PARKEREN 49
4.11 GEZONDHEID (STRALING EN Q-KOORTS) 50

HOOFDSTUK 5 PARTICIPATIE 51

5.1 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 51
5.2 BESTUURLIJK OVERLEG 51

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 53

HOOFDSTUK 7 CONCLUSIE EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES 54

HOOFDSTUK 8 JURIDISCHE VERANTWOORDING 55

8.1 INLEIDING 55
8.2 OPBOUW REGELS 55
8.3 VERANTWOORDING VAN DE REGELS 57

BIJLAGEN BIJ DE MOTIVERING 58

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

1.1.1 Algemeen

Voorliggend TAM-omgevingsplan heeft betrekking op het perceel achter de Gemeenteweg 51 in Staphorst (hierna: plangebied). Het perceel heeft een agrarische functie. Het voornemen bestaat om op deze locatie vier woningen te realiseren. Dit is in strijd met het Omgevingsplan van de gemeente Staphorst.

De ontwikkeling is behandeld in de Omgevingskamer. Dit heeft geresulteerd in een positief advies. Op basis daarvan heeft het college van burgemeester en wethouders een positief principebesluit genomen in de vergadering van 25 februari 2025.

Om dit initiatief mogelijk te maken, moet het omgevingsplan van de gemeente Staphorst worden gewijzigd. Dit TAM-omgevingsplan zorgt voor de gewenste planologische kaders en toont aan dat het voornemen in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.1.2 Ligging

Het plangebied ligt aan de Gemeenteweg. Het betreft het perceel achter nummer 51. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Staphorst, sectie AG, perceelnummer 2776. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven ten opzichte van de kern Staphorst (rode ster) en ten opzichte van de directe omgeving (rode omlijning). De rode omlijning geeft het plangebied indicatief weer.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: Plattekaart.nl)

1.2 TAM-omgevingsplan

1.2.1 Toelichting op TAM-omgevingsplan

Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) ondersteunt bij het werken volgens de Omgevingswet. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) voor organisaties die bij de voorbereiding en inwerkingtreding van de wet nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Deze vangnetten zorgen ervoor dat deze organisaties de belangrijkste uitvoeringsprocessen kunnen blijven uitvoeren, totdat ze het DSO

wel kunnen gebruiken. Een van de tijdelijke alternatieve maatregelen is de TAM-IMRO ofwel het TAM-omgevingsplan.

Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. De TAM-IMRO vraagt niet om alternatieve software. Het gaat meer om langduriger gebruik van de bestaande systemen en koppelingen.

1.2.2 De bij het plan behorende stukken

Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Gemeenteweg 51 Staphorst: bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0180.TAMOPH22e-ON01) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de functies en gebiedsaanwijzingen 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 motivering. De motivering geeft een duidelijk beeld van het TAM-omgevingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten.

1.3 Het omgevingsplan

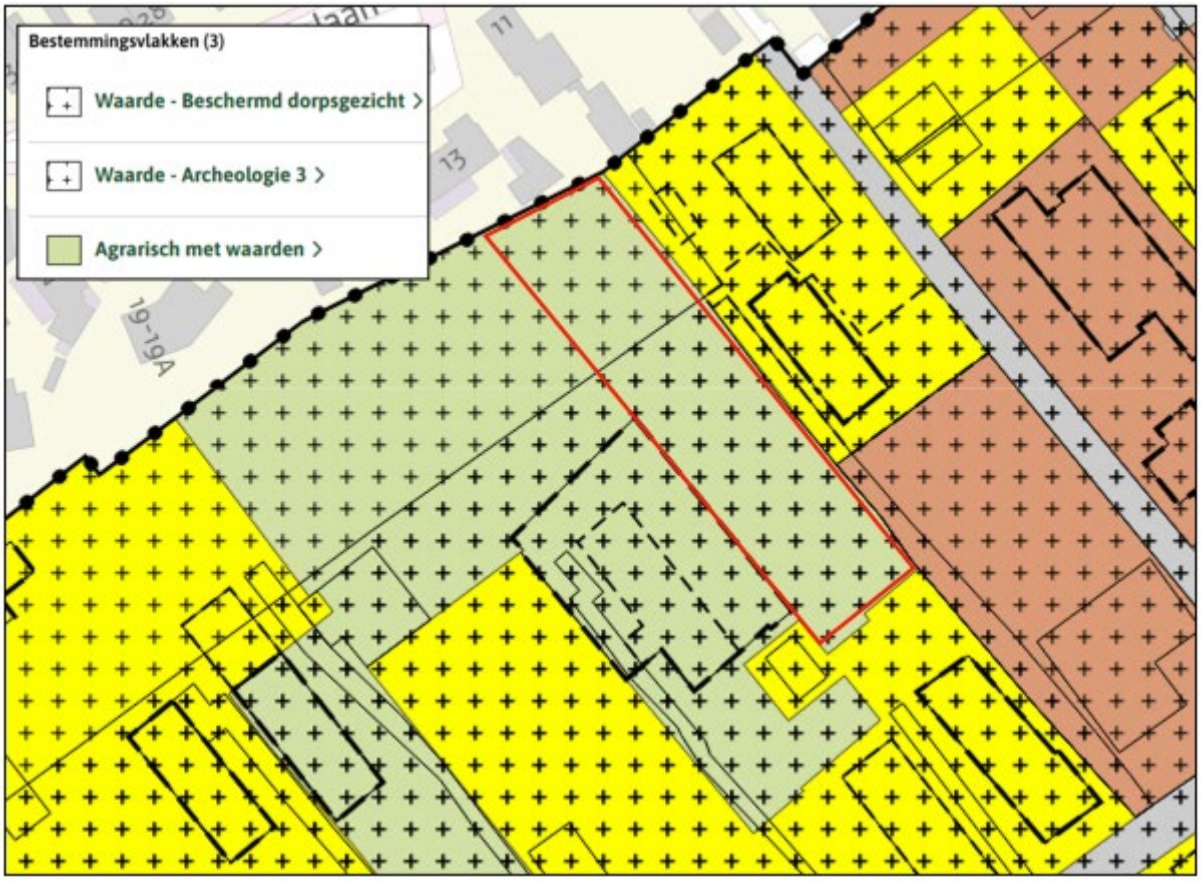
1.3.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Staphorst. Ter plaatse van het plangebied is sprake van het tijdelijke omgevingsplan zoals deze in werking is getreden op 1 januari 2024. Het tijdelijke omgevingsplan bestaat uit de volgende documenten:

- Omgevingsplan gemeente Staphorst (in werking vanaf 10 oktober 2024);
- De Streek, Veegplan (vastgesteld op 9 juli 2019);
- Kleinschalige windturbines (vastgesteld op 23 juni 2020).

Voor de duiding van het planologische regime van het plangebied is met name het bestemmingsplan "De Streek, Veegplan" relevant. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij dat bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied wordt op deze afbeelding aangeduid met de rode omlijning.

Het plangebied heeft op basis van het bestemmingsplan "De Streek, Veegplan" de enkelbestemmingen 'Agrarisch met waarden' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht'.



Afbeelding 1.2 Uitsnede van het bestemmingsplan "De Streek, Veegplan" (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Beschrijving bestemmingen en aanduiding

Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere agrarische bedrijven, landschappelijke waarden en cultuurgrond, water en voorzieningen ten behoeve van water, groenvoorzieningen, dagrecreatief medegebruik, verkeer en verblijfsdoeleinden in de vorm van wegen met een functie voor intern verkeer, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Dubbelbestemming '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 verwachtingswaarden.

Dubbelbestemming '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' van 31 mei 2005.

1.3.3 Opheffen strijdigheid

Op basis van het vigerende tijdelijke omgevingsplan is de functie wonen niet toegestaan. Daarnaast ontbreken de benodigde bouwmogelijkheden. Het geldende omgevingsplan beschikt niet over het juiste planologische kader voor de gewenste bouw- en gebruiksactiviteiten.

Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in het gewenste juridische planologisch kader om de voorgenomen ontwikkeling te kunnen realiseren.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige en gewenste situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de aspecten van de fysieke leefomgeving behandeld. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op participatie. In hoofdstuk 7 wordt een conclusie van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties gegeven. In hoofdstuk 8 wordt tot slot ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording van het voornemen.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt achter nummer 51 aan de Gemeenteweg in Staphorst. Het betreft een agrarisch perceel achter een bestaande woning. De locatie ligt aan het bestaande karakteristieke bebouwingslint De Streek. De functionele structuur van de directe omgeving bestaat voornamelijk uit wonen en centrumfuncties, zoals detailhandel, een kerk en horeca.

Het plangebied wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door woningen. Ten zuidoosten van het plangebied staat een kerk. Ten westen van het plangebied bevindt zich een kleinschalig agrarisch bedrijf. Hiervan is de milieuvergunning ingetrokken, waardoor hier geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden.

Het plangebied zelf betreft een agrarisch perceel zonder bebouwing. Het plangebied is bereikbaar via de bestaande inrit van nummer 51.

In afbeelding 2.1 is het straatbeeld van het plangebied vanaf de Gemeenteweg weergegeven. De ligging en begrenzing van het plangebied wordt weergegeven in afbeelding 2.2. Het plangebied is hierbij indicatief weergegeven met de rode omlijning. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 2.1 Straatbeelden van plangebied vanaf de Gemeenteweg (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.2 Luchtfoto huidige situatie van het plangebied (Bron: PDOK.nl)

2.2 Het initiatief

2.2.1 Algemeen

Het voornemen bestaat om twee twee-onder-een-kapwoningen te bouwen op het agrarische perceel achter de Gemeenteweg 51 op basis van het open-plekkenbeleid van de gemeente Staphorst (zie voor toetsing par. 3.3.7). Ruimtelijk gezien past een geleidelijke aangroei van bebouwing en bewoning op deze locatie aan de Streek. Van oudsher worden de woningen langs de Streek al achter elkaar gebouwd, de oorsprong vindt zich in de ontginningsverkaveling en de wijze van vererven. Door de situering van de woningen in de lengterichting, worden de woningen ingepast in de bestaande slagenstructuur.

De woningen betreffen twee-onder-een-kapwoningen. Er worden in totaal vier wooneenheden gerealiseerd. Bij de woningen is voldoende ruimte voor parkeren. Bij de achterste drie woningen wordt een bijgebouw gerealiseerd. De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast. De woningen zijn bereikbaar via de bestaande steeg.

2.2.2 Landschappelijke inpassing

Zoals gezegd wordt het voornemen landschappelijk ingepast. In bijlage 1 bij deze motivering is het erfinrichtingsplan opgenomen. Het plangebied wordt omsloten met een beukenhaag. Deze is deels ook al aanwezig. De twee twee-onder-een-kapwoningen worden van elkaar afgeschermd middels een beukenhaag. In de voortuinen van alle vier de woningen worden hoogstam fruitbomen aangeplant. Daarnaast wordt er diverse streekeigen beplanting aangebracht, zoals, meidoorn, lijsterbes, vuilboom en walnoot. Aan de achterzijde van het plangebied wordt een groene buffer gerealiseerd tussen het plangebied en de woningen daarachter. Deze

groene buffer bestaat uit streekeigen beplanting, zoals meidoorn, lijsterbes en vuilboom. In afbeelding 2.3 is een uitsnede opgenomen van het erfinrichtingsplan.



Afbeelding 2.3 Uitsnede erfinrichtingsplan (Bron: Vestus Bouwadvies)

HOOFDSTUK 3 TOETSING AAN BELEID

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

3.1 Toetsing aan Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

3.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op de 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 de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Dit is nodig om de doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

3.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

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

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

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

3. Sterke en gezonde steden en regio's

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

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen wordt ingezet op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke

cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

3.1.1.3 Afwegingsprincipe

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 de ruimte;

2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt 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.

3.1.2 Instructieregels Rijk (Amvb's)

Het omgevingsplan bevat op basis van artikel 4.2 van de Omgevingswet voor het gehele grondgebied van de gemeente in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In afdeling 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels opgenomen voor het stellen van regels in het omgevingsplan. Hieronder zijn de hoofdonderwerpen opgesomd waarvoor het Bkl instructieregels bevat:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl. Zie stap 11f van hoofdstuk 3.

In de onderbouwing moet worden ingegaan op de bovengenoemde onderwerpen, wanneer deze relevant zijn voor de betreffende ontwikkeling. Per onderwerp dient een toetsing plaats te vinden.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.3.1 Algemeen

De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist.

De Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij de toetsing aan de ladder worden beide onderdelen van de Ladder meegenomen:

- de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling;
- bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen het bestaande stedelijk gebied in de behoefte te voorzien zijn verkend.

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

bestaand stedelijk gebied betreft het 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.

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak (ECLI:NL:RVS:2017:1724) over de Ladder. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

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

3.1.3.2 Toetsing van het voornemen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Uit vaste rechtspraak blijkt dat de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is bij de realisatie van meer dan 11 woningen. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling uitgaat van de realisatie van 4 woningen, is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

Het Rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke (kleinschalige) ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie. Wel draagt het bij aan de ambitie te komen tot sterke en toekomstbestendige woonlocaties.

In de volgende hoofdstukken wordt aangegeven hoe het plan rekening houdt met de hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat. Hoofdstuk 3 en 4 zijn reeds ingegaan op de instructieregels zoals vervat in paragraaf 5.1.5, 5.1.7 en 5.1.8 van het Bkl.

3.2 Provinciaal beleid

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

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

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

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

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

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

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

3.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

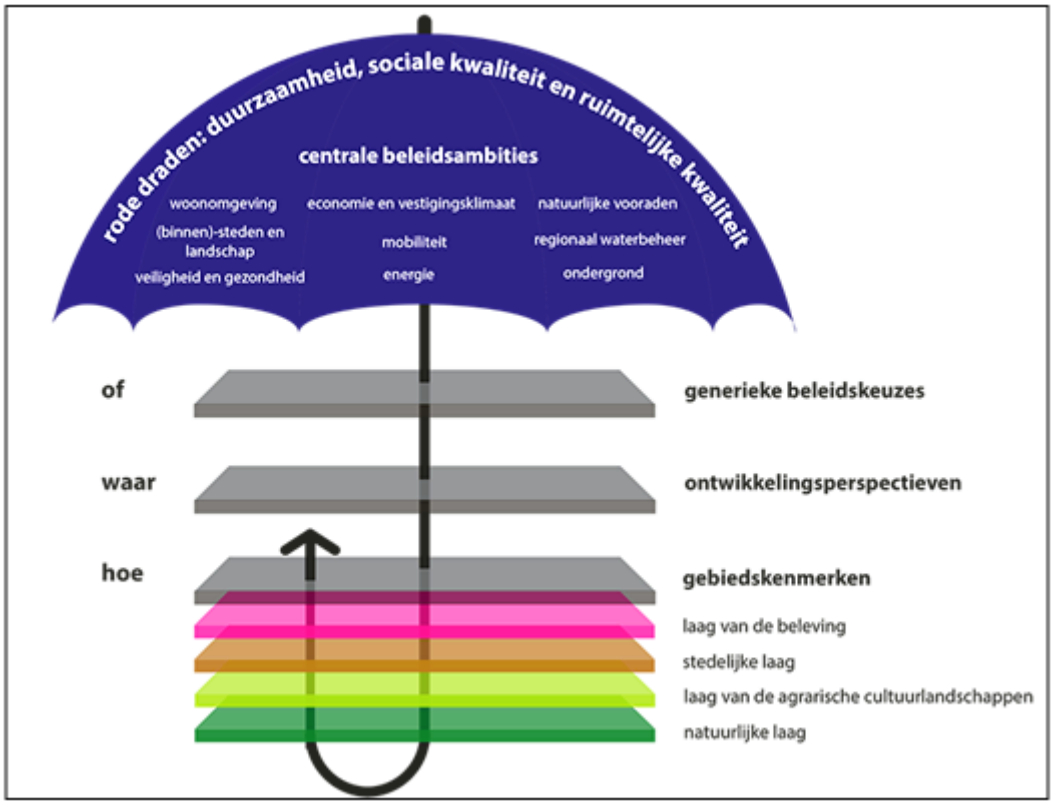
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

3.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

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



Afbeelding 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

In voorliggende geval zijn met name artikel 4.4, artikel 4.5, artikel 4.8, artikel 4.14 en artikel 4.90 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader ingegaan op de genoemde artikelen.

Artikel 4.4 Principe van concentratie

1. In omgevingsplannen worden alleen de ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen mogelijk gemaakt als die voorzien in een lokale behoefte of in de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.4

Het voornemen bestaat uit de realisatie van vier woningen in Staphorst. De woningen zijn bedoeld voor de lokale behoefte. In paragraaf 3.3.4 wordt aangetoond dat het voornemen passend is in de gemeentelijke woningbouwprogrammering. In Staphorst zijn meer woningen nodig. In alle prijsklassen is er een tekort aan woningen, behalve in de dure huur. Met het voornemen wordt een bijdrage geleverd aan de realisatie van woningen in de gemeente Staphorst. Gelet hierop wordt geconcludeerd dat dit plan voldoet aan artikel 4.4 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 4.5 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

1. Omgevingsplannen maken alleen extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in de Groene Omgeving mogelijk aansluitend op bestaand bebouwd gebied en als aannemelijk gemaakt is dat:

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.5

Het plangebied heeft weliswaar een agrarische functie, maar het ligt binnen het bestaand bebouwd gebied van Staphorst, vlak bij de kern met centrumfuncties. Binnen de Omgevingsvisie is het plangebied ook aangemerkt als een gebied waar incidenteel inbreiding mogelijk is. Op basis van de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel is het plangebied aangemerkt als Bebouwd gebied. Daarmee is er sprake van een ontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied en wordt er geen extra ruimtebeslag gelegd op de Groene Omgeving.

Artikel 4.8: Ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit

In omgevingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de ruimtelijke kwaliteit versterken.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.8

Voorliggende ontwikkeling draagt met de uitvoering van het erfinrichtingsplan (zie bijlage 1 bij deze motivering) bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de ter plaatse geldende gebiedskenmerken.

Later in deze paragraaf wordt conform de omgevingsvisie van de provincie Overijssel inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel en wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het geldende ontwikkelingsperspectief.

Artikel 4.14: Woonafspraken

Omgevingsplannen staan alleen toe dat nieuwe woningen worden gerealiseerd als de bouw van deze woningen past binnen de geldende woonafspraken, zoals deze zijn gemaakt door de regio en vastgelegd in bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeenten.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.14

In de woondeal West Overijssel zijn afspraken gemaakt over de te realiseren woningen in de regio west Overijssel. In deze regio wordt ingezet op de realisatie van minimaal 28.200 woningen tot en met eind 2030. Momenteel bedraagt de harde plancapaciteit 19.044 woningen. Op regionaal niveau blijft de woningbouwproductie enigszins achter op de doelstelling van minimaal 28.200 woningen uit de Woondeal. De partijen zetten zich in om de komende jaren zachte plannen om te zetten naar harde plannen en om de harde plannen tot realisatie te brengen.

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de ambitie van de regio West Overijssel om tot en met eind 2030 minimaal 28.200 woningen toe te voegen. Het streven is dat tweederde van de nieuw te bouwen woningen binnen het betaalbare segment valt (< 405.000 euro). Het streven geldt op gemeentelijk en regionaal niveau, dus niet bij elk afzonderlijk plan. Lokaal maatwerk is mogelijk, rekening houdend met de specifieke gemeentelijke situatie.

Met de voorgenomen ontwikkeling worden vier woningen in het betaalbare segment gerealiseerd. De woningen zijn bedoeld voor starters en voor de lokale behoefte. Geconcludeerd wordt dat het voornemen voldoet aan artikel 4.14.

Artikel 4.90: Overstroombaar gebied

1. Omgevingsplannen die betrekking hebben op gebieden die zijn aangewezen als Overstroombaar gebied voorzien alleen in stedelijke functies binnen dat gebied als door het stellen van voorwaarden is verzekerd dat de veiligheid ook op lange termijn is geborgd.

2. Bij het stellen van voorwaarden bedoeld in het eerste lid is meerlaagse veiligheid het uitgangspunt.
3. De onderbouwing van een omgevingsplan bedoeld in het eerste lid bevat een overstromingsrisicoparagraaf die inzicht biedt in:
   a. de risico's bij overstroming; en
   b. de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.90

Het plangebied ligt in een zone waar er kans bestaat op overstromingsrisico. Als gevolg van de ontwikkeling is er sprake van een toename in de personendichtheid. Het gaat om vier woningen, dus de toename is relatief klein. Het gaat om reguliere woningen, dus de bewoners zullen zelfredzaam zijn. In het geval van een overstroming kunnen de bewoners daarom het plangebied zelfstandig verlaten. In paragraaf 3.4 wordt hier nader op ingegaan.

3.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'.

'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 overstroming 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 is er sprake van woningbouw op een inbreidingslocatie. Hierbij is er sprake van bouw voor de lokale behoefte. Binnen het plangebied geldt een overstromingsrisico. In de voorgaande paragraaf is hier aandacht aan besteed. Er wordt geconcludeerd dat het initiatief passend is binnen het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'.

3.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Hierna worden de vier lagen behandeld.

1. De "Stedelijke laag"

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Bebouwingsschil 1900-1955' en 'Informele trage netwerk'.

'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 stadswijken 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 verbindingsassen tussen de stedelijke centra, stationsgebieden en het hoofdinfrastructuurnetwerk rond de steden.

'Informele trage netwerk'

Het informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterpaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien.

Als ontwikkelingen plaats vinden in de gebieden die in de directe invloedssfeer van stad en dorp liggen (bv. bedrijventerreinen, woonwijken), dan dragen deze ontwikkelingen bij aan behoud en verkleining van de maaswijdte van het padennetwerk. Nieuwe mogelijkheden voor lange afstands-, wandel- en fietsroutes worden benut.

Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

Met voorgenomen ontwikkeling wordt rekening gehouden met omliggende functies en bestaande bebouwingsstructuren. Van belang is in dit geval de ligging van het plangebied in het beschermde dorpsgezicht 'De Streek'. In paragraaf 3.3.2 wordt nader ingegaan op dit onderdeel. Het voornemen is passend binnen 'de Streek'.

Wat betreft het informele trage netwerk wordt geconcludeerd dat deze laag niet zichtbaar is in het plangebied. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het voornemen in overeenstemming is met het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag'.

2. De "Laag van de beleving"

De 'Laag van de beleving' is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt beleefbaar en veroorzaakt een belevenis. Dit belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'donkerte' en 'IJssellinie inundatieveld'.

'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 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.

'IJssellinie inundatieveld'

Dit gebied is één van de bakens in de tijd en brengt een cultuurhistorische ambitie met zich mee. Zoals het creëren van verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens, welke onderdeel van een groter geheel zijn maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen. Tevens kunnen bakens van deze tijd worden toegevoegd. Cultuurhistorische waarden dienen behouden te worden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves.

Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van de beleving'

Voor De Streek is het aspect 'donkerte' van toepassing. Het is de vraag in hoeverre hier daadwerkelijk sprake kan zijn van donkerte, gezien het feit dat verlichting in woon- en werkgebieden noodzakelijk is vanuit het oogpunt van onder andere sociale veiligheid en verkeersveiligheid. Met het voornemen worden vier nieuwe woningen gerealiseerd. Er zal daarmee sprake zijn van een toename van verlichting. Echter ligt het plangebied zoals gezegd binnen de bebouwde kom en is er in de omgeving al sprake van lichtvervuiling en het plangebied is hierdoor in de bestaande situatie niet 'donker'. Het voornemen doet daarom geen onevenredige afbreuk aan het aspect donkerte.

Wat betreft het IJssellinie inundatieveld kan gesteld worden dat kenmerken van deze laag niet zichtbaar zijn in het plangebied. De voorgenomen ontwikkeling is passend in de 'Laag van beleving'.

3. De "Natuurlijke laag"

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon. Het plangebied is op de kaart aangeduid als 'Laagveengebieden (in cultuur gebracht)'.

'Laagveengebieden (in cultuur gebracht)'

Dit zijn grote gebieden, waar onder invloed van stagnerend water en grondwater uitgestrekte veenmoerassen zijn ontstaan. Hier bestonden diverse verlandingsstadia naast elkaar: open water – rietmoeras – opgaand moerasbos. Het semi-natuurlijke laagveenrestant van de Weerribben en de Wieden bestaat uit relicten van dit gebiedstype met een hoge waterkwaliteit en natuurkwaliteit. Een samengesteld landschap van rietland op een pakket veen lagen (kraggen) en vaarten, afgewisseld met bos. Het gebied is ontstaan door turfwinning, rietteelt en extensieve veehouderij. Elders is dit landschap verder in cultuur gebracht als veenweidegebied of polder.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

Het plangebied betreft een agrarisch perceel in de bebouwde kom van Staphorst. De kenmerken van het laagveengebied zoals die hierboven genoemd worden, zijn binnen het plangebied niet (meer) zichtbaar. Geconcludeerd wordt dat het voornemen geen afbreuk doet aan de Natuurlijke laag.

4. De "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

De "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" beschrijft het palet van agrarische cultuurlandschappen met hun dragende structuren en nederzettingsvormen. Deze laag is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden – en worden – gebracht. Door de eeuwen heen is een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid. Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap. Het plangebied is op de kaart aangemerkt als 'Laagveenontginningen'.

'Laagveenontginningen'

Het laagveenontginningenlandschap is een open, laag en nat landschap en is ontstaan door occupatie vanuit de bewoonde hogere randen. Dit komt deels door vervening en deels door alleen ontwatering. Binnen dit landschap zijn er verschillende verschijningsvormen. Binnen Overijssel heb je de rationeel verkavelde polder Mastenbroek en anderzijds heb je het kleinschalige slagenlandschap van Staphorst en Rouveen, met zijn

langgerekte uitwaaierende kavels en houtwallen. Daarnaast zijn er open veenweidengebieden, natuurlijke gebieden en open water. De bijbehorende bebouwingsstructuur en typologie verschilt sterk van elkaar.

De ambitie van dit landschapstype is de cultuurhistorische kwaliteiten van het laagveenlandschap zoveel als mogelijk in stand houden en beleefbaar maken. De grote open ruimtes, het patroon van sloten met beplantingen, de vochtige bloemrijke weides geven dit landschap grote belevingswaarde en zijn essentieel voor de leefomgeving van weidevogels. De grondgebonden landbouw is de drager van deze kwaliteiten, echter een nieuw perspectief op een gebiedsgerichte bedrijfsvoering – eventueel in combinatie met andere functies is voor de toekomst van deze gebieden zeer wenselijk. Het karakteristieke bebouwingspatroon vormt vertrekpunt bij herstructurering, verdichting en uitbreiding van de agrarische bebouwing en de woonwerkmilieus.

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

Het plangebied in 'De Streek'. Hier is sprake van het kenmerkende slagenlandschap. De voorgenomen ontwikkeling is passend binnen dit landschap. De kenmerkende kavelstructuur blijft intact. Door de situering van de woningen in de lengterichting, worden de woningen ingepast in de bestaande slagenstructuur. Geconcludeerd dat het voornemen passend is binnen de laag van het agrarisch cultuurlandschap.

3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot de in dit TAM-omgevingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling zijn de hierna genoemde beleidsstukken relevant.

3.3.1 Omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar'

3.3.1.1 Algemeen

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

De visie is gebaseerd op de volgende drie kernkwaliteiten:

1. Innovatieve plattelandseconomie;
2. Verantwoord vernieuwen;
3. Gezonde en dynamische samenleving.

Naast de voorgaande kernkwaliteiten is de visie is onderverdeeld in verscheidene doelstellingen:

- Landbouw en landschap hand in hand
- Een fantastisch woon- en leefklimaat
- Ondernemend Staphorst
- Bereikbaar langs alle wegen
- Verbinden van onderwijs en arbeidsmarkt
- Versterken van sociale cohesie en integratie
- Jongeren gezond en ouderen vitaal

- Duurzaam voor elkaar

Bij voorliggend initiatief is de doelstelling 'Een fantastisch woon- en leefklimaat' van belang, deze wordt hieronder behandeld.

3.3.1.2 Een fantastisch woon- en leefklimaat

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

Demografische ontwikkelingen

In de periode van 2019 tot 2030 gaat het naar verwachting om een toename met 610 huishoudens en in de periode van 2030 tot en met 2040 om 220 huishoudens. Tegelijkertijd zal de komende jaren ook de vergrijzing toenemen.

Doelgroepen

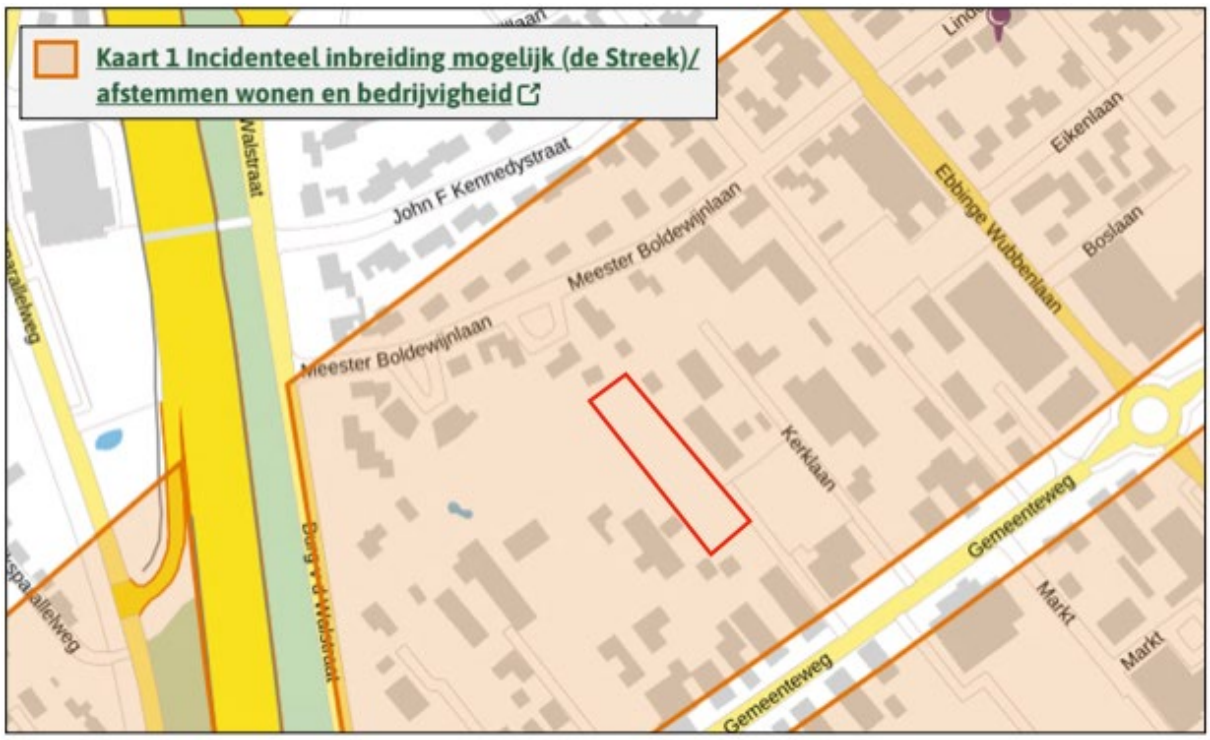
- Staphorst zorgt voor een voldoende ruim woningaanbod, om te voorkomen dat Staphorsters noodgedwongen naar omliggende gemeenten verhuizen;
- De demografische ontwikkelingen leiden met name tot een grote vraag naar woningen voor starters, daarbij vraagt de betaalbaarheid van woningen voor starters en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

Locaties

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

1. Allereerst worden de reeds ingezette ontwikkelingen afgerond (stap 1). Hierbij gaat het om inbreidingslocaties, zoals de Triangellocatie en de Levensboomlocatie in Rouveen. Daarbij is wel belangrijk dat de 'inbreiding' met woningbouw niet ten koste gaat van de leefbaarheid en het groene, dorpse karakter van Staphorst. Onder voorwaarden kan in de Streek nog enige inbreiding plaatsvinden. De ruimte in De Streek die vrijkomt door vertrekkende bedrijven moet worden benut, maar het is belangrijk dat de saneringslocaties niet te dicht worden bebouwd. Het slagenlandschap moet namelijk zichtbaar en herkenbaar blijven vanaf de Oude Rijksweg en de Gemeenteweg, maar ook vanaf de A28. Ook wordt het ombouwen van boerderijen in De Streek en Rouveen tot (meerdere) woningen aangemoedigd (woningsplitsing (horizontaal en verticaal)).
2. Vervolgens worden buitenstedelijke projecten/fasen die in voorbereiding zijn, ontwikkeld (stap 2). Dit gaat om het tweede deel van de Slagen (tot de Kleine Hoogteweg). Om meer ruimte te bieden aan werken aan huis, zoals zzp'ers doen, en om een soepeler overgang te krijgen naar (zware) bedrijventerreinen ontwikkelt Staphorst de locaties aan de oostzijde van het spoor en ten westen van de Slagen als woon-werklocaties.
3. Alleen als blijkt dat er een kwantitatieve dan wel kwalitatieve behoefte is aan extra ruimte voor nieuwe woningen buiten het bestaand stedelijk gebied, dan komen deze locaties in beeld (stap 3). Ontwikkeling van deze locaties dient gepaard te gaan met een wezenlijke bijdrage aan de drie kernkwaliteiten. In lijn met de Omgevingswet kan worden gedacht aan woningbouw op bestaande kavels en binnen bestaande bebouwing, zowel binnen- als buitenstedelijk. Dit kan door woningsplitsing of hergebruik van bestaande bebouwing. Bij voorkeur is dit dichtbij één van kernen om zo te zorgen dat de afstand tot de voorzieningen niet te

De visie van de gemeente Staphorst op het thema 'Wonen en leefbaarheid' is verwerkt in een overzichtelijk kaartbeeld. Afbeelding 3.2 omvat een uitsnede van de structuurvisieplankaart. Te zien is dat het plangebied op een locatie ligt waar incidenteel inbreiding mogelijk is.



Afbeelding 3.2 Uitsnede omgevingsvisiekaart thema 'Wonen en leefbaarheid' (Bron: gemeente Staphorst)

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

Zoals aangegeven op afbeelding 3.2 ligt het plangebied in een gebied aangemerkt als 'incidenteel inbreiding mogelijk (de Streek) afstemmen wonen en bedrijvigheid'. Het toevoegen van woningen op deze locatie sluit aan bij de 'drietrapsraket' van de gemeente Staphorst, waarbij inbreiding boven uitbreiding wordt geprevaleerd. Het is belangrijk dat het slagenlandschap zichtbaar en herkenbaar blijft. Doordat de woningen in de lengterichting achter elkaar worden gesitueerd en het perceel breed genoeg is, blijft de herkenbare slagenstructuur intact. Geconcludeerd wordt dat het voornemen passend is binnen de Omgevingsvisie van de gemeente Staphorst.

3.3.2 Belvedère-nota 'Staphorst een eigen wereld'

3.3.2.1 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 Belvedère-gebied. In de Nota Belvedère 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 Belvedère 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.

3.3.2.2 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.

De bewoners van de Streek kennen een sterke gemeenschapszin, hetgeen zich ondermeer uit in een honkvast karakter. Wanneer de bevolking groeit worden de kavels gesplitst en verdeeld. Doordat de ruimte gaandeweg de ontginning steeds beperkter wordt zijn de kavels op de Streek aanmerkelijk smaller dan de 125 meter breedte bij het begin van de ontginning. Nieuwe boerderijen kunnen aanvankelijk nog tussen de bestaande geplaatst worden. Maar al snel ontbreekt hiertoe de ruimte. Elders in Nederland is in zulke situaties vaak besloten tot het stichten van een nieuwe nederzetting elders. Zo niet in Staphorst: hier worden de nieuwe boerderijen direct achter de bestaande gebouwd. Na de splitsing in de lengterichting worden de kavels nu ook in de breedte gesplitst. Dit langdurige proces van vererving heeft in Staphorst geleid tot het karakteristieke bebouwingspatroon waarbij het lint op veel plekken verschillende rijen dik is en de achterliggende woningen worden ontsloten door paden (stegen) haaks op het lint.

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.

Behoud en ontwikkeling van de karakteristieke bebouwingsstructuur

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. Er gelden een aantal spelregels:

- Maat van de ruimte: Nieuwbouw is alleen mogelijk op een plek die voldoende maat heeft waardoor voldoende afstand tot de bestaande woningen kan worden genomen.
- Afstand tot de weg: Er moet voldoende afstand tot de Oude Rijksweg / Gemeenteweg worden gehouden.
- Nieuwe rij: In bepaalde situaties is het denkbaar dat het lint een verdere "verdikking" kan krijgen door achter de laatste rij nieuwe woningen te bouwen. Met name plekken waar het lint dunner dan gemiddeld is (zuidelijker deel) lenen zich hiervoor.
- Passend binnen het lint: De nieuwbouw dient qua positionering op de kavel, hoofdvorm (lengte-breedte, inhoud), nokrichting, goothoogte en gevelindeling aan te sluiten bij de Staphorster boerderij.
- Geleidelijke groei: Wanneer men in of achter het lint wil bijplaatsen, dit altijd via een geleidelijke en individuele ontwikkeling zal moeten plaatsvinden.

3.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan Belvedère-nota 'Staphorst een eigen wereld'

In de Belvedère-nota worden spelregels gegeven voor het bouwen op locaties binnen de Streek. Onder voorwaarden is het mogelijk om op open plekken woningen toe te voegen. Voorliggend initiatief voldoet aan deze spelregels. Het plangebied is groot genoeg om woningen toe te voegen, zowel in de breedte als in de lengte. Vanwege de diepte van het perceel is er ruimte voor twee twee-onder-een-kapwoningen. Deze woningen worden in de lengte achter de bestaande boerderij gepositioneerd, waardoor het kenmerkende slagenlandschap herkenbaar blijft. De gewenste woningen zullen qua verschijningsvorm aansluiten bij de Staphorster boerderij (zie ook paragraaf 3.3.4). Het is belangrijk dat nieuwbouw in de Streek plaatsvindt door geleidelijke groei. In dit geval worden echter vier wooneenheden tegelijk toegevoegd. Hiervoor wordt specifiek gekozen, zodat de woningen betaalbaar kunnen blijven. Daarnaast wordt op deze manier overlast voor de omgeving zoveel mogelijk beperkt.

3.3.3 Beleidsnotitie Open plekken Staphorst

3.3.3.1 Algemeen

In de Belvedere-nota wordt het onder strikte voorwaarden mogelijk gemaakt om nieuwbouw te realiseren op de Streek. De doelstelling van deze beleidsnota is duidelijkheid te geven welke open plekken en locaties achter aan de stegen in aanmerking komen voor bebouwing. Daarnaast wordt duidelijkheid gegeven met betrekking tot het bebouwen van open plekken aan dwarswegen. Uitgangspunt in alle gevallen is dat de nieuwe bebouwing een versterking moet zijn voor de bebouwingsstructuur van het beschermde dorpsgezicht. In de beleidsnotitie worden de randvoorwaarden voor het toevoegen van nieuwbouw in de Streek uiteengezet.

3.3.3.2 Randvoorwaarden

Onder andere de volgende randvoorwaarden zijn van toepassing en relevant voor de ontwikkeling.

- Afmetingen van het perceel

Nieuwbouw is alleen mogelijk op een plek die voldoende groot is, waardoor voldoende afstand tot de bestaande bebouwing kan worden verkregen. De nieuwe woning zelf dient tussen de 8 en 15 meter breed te zijn. De lengte van het pand dient tweemaal de breedte te zijn. Daarnaast moet de kavel breed genoeg zijn, zodat de woning minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens kan worden opgericht. Aan de zijde van de steeg dient de minimale breedte 6 meter te bedragen.

- Nieuwbouw dient te passen binnen het lint

De nieuw te bouwen woningen moet aansluiten bij de bestaande bebouwingscontour. De nokrichting moet in het verlengde van de kavelstructuur liggen. Er dient voor de toe te voegen woningen een recht van overpad te zijn voor toegang via de steeg. Er zijn maximaal vier boerderijen achter elkaar toegestaan.

- Aanvullende voorwaarden bij bebouwing achter aan de steeg

Bij een bouwmogelijkheid aan het einde van de steeg dient de doorkijk naar het achterliggende gebied behouden te blijven. De steeg moet voldoende breed zijn om het verkeer te verwerken, minstens 3,25 meter.

3.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de Beleidsnotitie Open Plekken Staphorst

Het plangebied is groot genoeg voor het toevoegen van vier woningen. De twee-onder-een-kapwoningen zijn circa 12 meter breed en ongeveer 28 meter lang. Hiermee wordt voldaan aan het vereiste dat de lengte van de woning minstens twee keer de breedte dient te zijn. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt meer dan 5 meter. Aan de zijde van de steeg bedraagt dit ruim 9 meter. Ook de steeg voldoet. Deze is circa 3,9 meter breed. Er wordt een recht van overpad geregeld zodat de woningen bereikbaar zijn. Aan het maximum van vier boerderijen wordt voldaan. Er bevindt zich momenteel één boerderij voor het perceel (gesplitst). Hier komen de twee twee-onder-een-kapwoningen achter. De woningen worden achter elkaar gesitueerd. Geconcludeerd wordt dat het voornemen past binnen het open plekken beleid van de gemeente Staphorst.

3.3.4 Woonvisie 2020-2024 Gemeente Staphorst

3.3.4.1 Inleiding

De gemeenteraad heeft op 26 mei 2020 de woonvisie Samen met Elkaar voor de periode 2020-2024 vastgesteld. De visie is in 2021 herijkt. De woonvisie is een document waarin de koers voor de komende jaren is vastgelegd op het gebied van wonen.

3.3.4.2 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.

3.3.4.3 Behoefte aan woningen in verschillende prijsklassen

De woningmarkt in 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)											
Lange termijn (2040)											

Kansrijk
Enigszins kansrijk
Enigszins risicovol
Risicovol

Tabel 1 Woningbehoefte Staphorst (Bron: gemeente Staphorst)

Uit de tabel volgt onder meer het volgende beeld:

- In alle prijsklassen is een tekort aan woningen, behalve in de dure huur;
- Staphorst is en blijft de komende jaren een koopmarkt. Op korte termijn is er vooral behoefte aan betaalbare koopwoningen in een prijsklasse van €200.00-€265.000;
- Voor ouderen die willen verhuizen is weinig passend aanbod, waardoor ze in veelal in hun
- eengezinswoning blijven woning. De doorstroming stagneert hierdoor. Ouderen hebben verschillende woonwensen. Een deel wil graag een kleinere woning met een eenvoudig te onderhouden tuin;
- Voor jongeren en starters is het woningaanbod beperkt. Jongeren willen graag een betaalbare koopwoning in de kern waar ze zijn geboren. Er is op dit moment weinig aanbod, waardoor de jongeren wegtrekken, wat ten koste gaat van de vitaliteit van de gemeente;
- De gemeente Staphorst heeft onder meer de doelstelling geformuleerd dat ze meer voornemens is te sturen op het aanbod van betaalbare koopwoningen om jongeren te binden. Daarnaast is in alle kernen behoefte aan goedkope grondgebonden woningen.

3.3.4.4 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.

3.3.4.5 Cijfermatige herijking Woonvisie (2023)

In 2023 is het Woonbehoefteonderzoek vastgesteld als cijfermatige herijking (actualisering) van het huidige overkoepelende woonbeleid, de huidige Woonvisie, van gemeente Staphorst. Het woonbehoefteonderzoek uit 2023 biedt een cijfermatige basis voor nieuw te vormen overkoepelend woonbeleid, als opvolger van de huidige woonvisie van gemeente Staphorst. Aanleiding hiervoor is dat de woningmarkt in beweging is en dat er een sterke toename woningtekort is.

Kwantitatief

Onderstaande tabel geeft de kwantitatieve woningbouwbehoefte weer in de vier grootste kernen en overig gebied van de gemeente Staphorst. In totaal dienen er tot 2030 1.030 woningen te worden gebouwd om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte. De meeste woningen dienen te worden gebouwd in de kern Staphorst, waarna Rouveen, IJhorst en Punthorst volgen. De aantallen zijn afgestemd op de potentiële huishoudensgroei per kern. In de nieuwbouw is ook rekening gehouden met het inlopen van het woningtekort en met sloop of andere onttrekking aan de voorraad.

Tabel 5-3: Huidige woningvoorraad in gemeente Staphorst en vier grootste kernen en gewenste nieuwbouw (2023 t/m 2030 resp. 2031 t/m 2039) Bron: ABF, Primos 2023

	Woningvoorraad 2023	Nieuwbouw 2023 t/m 2030	2031 t/m 2039
Gemeente Staphorst	**6.100**	**1.030**	**895**
Staphorst-kern	3.250	670	635
Rouveen-kern	1.250	215	170
IJhorst	570	65	50
Punthorst	330	20	0
Overig gebied	700	60	40

Tabel 2 Kwantitatieve woningbehoefte vier kernen in de gemeente Staphorst (Bron: gemeente Staphorst)

Kwalitatief

Onderstaande tabel geeft het consumentgericht nieuwbouwprogramma voor de gehele gemeente weer. De verdeling van de nieuwbouw over de woningtypen en prijsklassen in huur en koop is afkomstig uit het woningmarktmodel Socrates 2023.

Tabel 5-1: Consumentgericht nieuwbouwprogramma gemeente Staphorst (2023 t/m 2030 resp. 2031 t/m 2039)
Bron: ABF, Socrates-Midden 2023

	2023 t/m 2030			2031 t/m 2039		
	Eengezins	Meergezins	Totaal	Eengezins	Meergezins	Totaal
tot aftoppingsgr.	10%	62%	**21%**	9%	59%	**21%**
tot liberalisatiegr.	0%	15%	**3%**	1%	17%	**4%**
middenhuur (tot 1.030)	4%	6%	**4%**	2%	4%	**3%**
dure huur	3%	3%	**3%**	0%	4%	**1%**
Totaal huur	17%	86%	**32%**	13%	84%	**29%**
	130	*200*	*330*	*85*	*170*	*260*
≤ 355 dzd	42%	7%	**34%**	41%	11%	**34%**
355-480 dzd	14%	3%	**11%**	16%	4%	**13%**
480-600 dzd	9%	3%	**8%**	14%	0%	**11%**
600-800 dzd	13%	0%	**10%**	10%	0%	**8%**
≥ 800 dzd	6%	0%	**5%**	5%	0%	**4%**
Totaal koop	83%	14%	**68%**	87%	16%	**71%**
	665	*30*	*700*	*605*	*35*	*640*
Totaal nieuwbouw	800	230	1.030	690	205	895

Tabel 3 Kwalitatieve woningbehoefte gemeente Staphorst (Bron: gemeente Staphorst)

3.3.4.6 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Gemeente Staphorst

In de gemeente Staphorst is een tekort van 324 woningen tot 2040. Er is dan ook ruimte voor het ontwikkelen van nieuwe woningbouwinitiatieven. De woningmarkt in Staphorst betreft een echte kopersmarkt. Bovendien is in alle prijsklassen sprake van een tekort aan woningen. Met de voorgenomen ontwikkeling worden vier nieuwe woningen toegevoegd. Het betreffen twee-onder-een-kapwoningen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de realisatie van woningen in de gemeente Staphorst. Wat betreft duurzaamheid geldt dat de nieuwe woningen voldoen aan de huidige duurzaamheidseisen. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie.

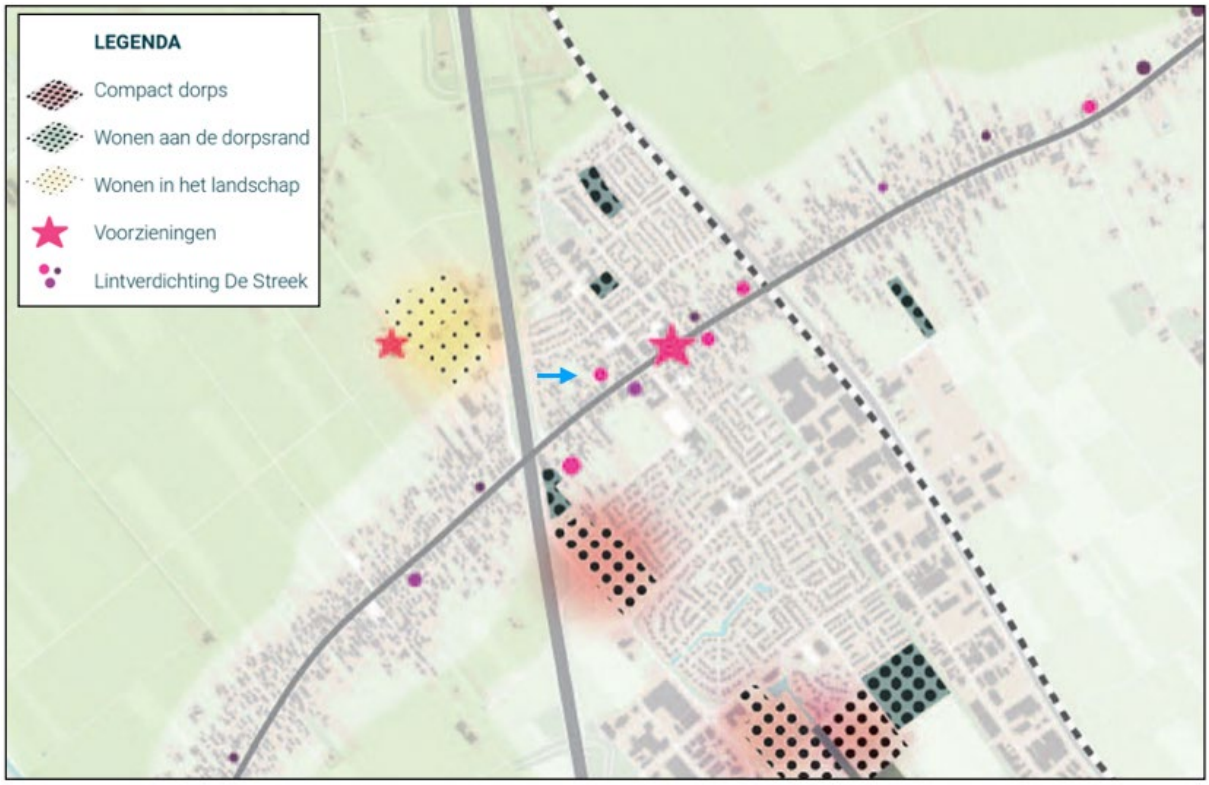
3.3.5 Stedenbouwkundige doorvertaling woonbehoefteonderzoek

3.3.5.1 Algemeen

De stedenbouwkundige doorvertaling van het woonbehoefteonderzoek is een kaart waarop aangegeven staat waar toekomstige ontwikkelingen gaan plaatsvinden en wat voor soort woonmilieus hier voorzien zijn met de aantallen woningen.

3.3.5.2 Overige gebieden (de Streek)

Met het huidige beleid voor nieuwe woningen aan De Streek worden gemiddeld 15 woningen per jaar verwacht (ongeveer 90 woningen tot 2030). Dit aantal zal in de eerste jaren wat hoger liggen en zal in de toekomst langzaam minder worden. Het 'rood-voorrood-beleid' en het 'open-plekken-beleid' waarmee ontwikkelingen aan De Streek nu getoetst worden, zal aangepast worden omdat de vrees is dat het historische lint te veel bebouwd wordt. Verder ligt binnen de gemeentegrenzen nog een aantal potentiële ontwikkellocaties. Het gaat daarbij om ongeveer 150 woningen. In totaal biedt dat tot 2030 ruimte aan ongeveer 1.400 woningen. Deze overmaat is nodig om straks tot daadwerkelijk 1.000 nieuwe woningen te komen.



Afbeelding 3.3 Stedenbouwkundige doorvertaling woonbehoefteonderzoek (Bron: gemeente Staphorst)

3.3.5.2 Toetsing van het initiatief aan de Stedenbouwkundige doorvertaling woonbehoefteonderzoek

Het plangebied is op de kaart aangemerkt als 'lintverdichting De Streek'. Er is dus rekening gehouden met een inbreiding op deze locatie. Het toevoegen van woningen binnen het plangebied is noodzakelijk om de doelstellingen te halen wat betreft het toevoegen van woningen. In paragraaf 3.3.3 wordt het voornemen getoetst aan het open plekken beleid van de gemeente Staphorst. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het voornemen passend is binnen de Stedenbouwkundige doorvertaling van het woonbehoefteonderzoek.

3.3.6 Ruimtelijke atlas en Welstandsnota

3.3.6.1 Algemeen

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

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

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

3.3.6.2 Toetsing van het initiatief aan de 'Ruimtelijke atlas en Welstandsnota'

Het plangebied ligt in een gebied waar het welstandsregime 'bijzonder' geldt, het plangebied ligt namelijk in beschermd dorpsgezicht. Dat betekent dat alle bouwaanvragen zowel op stedenbouwkundig, architectonisch als esthetisch gebied worden beoordeeld. Wat betreft de verschijningsvorm van de gewenste woningen wordt aangesloten bij de streekeigen kenmerken van de Staphorster boerderij. Deze heeft een langgerekte vorm en een lage goot, een asymmetrische voorgevel en een verschil tussen voorhuis en achterhuis. De materialisering zal aansluiten op wat gebruikelijk is in de omgeving, gemetselde en houten gevels, onder een groot met pannen gedekt dak. De kleurstelling wordt uitgevoerd in gedekte kleuren, groen, donker, in grijstinten en zwart maar eventueel met kleuraccenten aan het voorhuis. Het definitieve ontwerp zal worden voorgelegd aan de stadsbouwmeester ter goedkeuring.

3.3.7 Landschapsplan Staphorst

3.3.7.1 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 vervuld 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.

3.3.7.2 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). Voor Staphorst geldt dat naast de singels tevens de erven met erfbeplanting en geriefbosjes, zoals bij de Heidehoogteweg, belangrijke bouwsteen zijn voor versterking van het houtsingelgebied Staphorst.

3.3.7.3 Toetsing van het initiatief aan het 'Landschapsplan Staphorst'

Zoals eerder genoemd is bij de planvorming een erfinrichtingsplan opgesteld, waarbij rekening is gehouden met behoud en ontwikkeling van de landschapswaarden. Op de erven van de woningen worden bijvoorbeeld fruitbomen aangeplant. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 2.2. Gesteld wordt dat de

ontwikkeling goed past binnen het gemeentelijk landschapsbeleid zoals verwoord in het Landschapsplan Staphorst.

3.3.8 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.

3.4 Weging waterbelang

3.4.1 Vigerend beleid

3.4.1.1 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. 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.

3.4.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022-2027 (vastgesteld 18 maart 2022). Dit document geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Het belangrijkste uitgangspunt is het werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

3.4.1.3 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.

3.4.1.4 Beleid waterschap

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 plangebied ligt in het beheergebied van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Het beleid is beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. Het programma bestaat uit 3 delen te weten; Waterbeheerprogramma WDODelta 2022-2027, Gebiedsuitwerkingen WBP 2022-2027 en KRW factsheets en achtergronddocument. 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.

3.4.2 Wateraspecten

3.4.2.1 Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de ontwikkeling rekening wordt gehouden met het aspect water. Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de weging van het waterbelang (wateradvies). Het doel van het wateradvies 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). In deze paragraaf wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

3.4.2.2 Watertoetsproces en waterhuishouding plangebied

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van het digitale wateradvies. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de 'normale procedure'. Het resultaat van het wateradvies is opgenomen in bijlage 2 bij deze motivering.

Invloed op de waterhuishouding

Het voornemen heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het plangebied worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 cm. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseert het waterschap om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lagergelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, moet aandacht besteed worden aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Voorkeursbeleid hemelwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap wil het hemelwater, daar waar mogelijk, laten infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's hebben daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool2) of infiltratiekratten een mogelijkheid.

Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem.

In het plangebied wordt door middel van infiltratiekratten waterberging gerealiseerd. Daarnaast wordt een deel van de verharding uitgevoerd als halfverharding.

Compensatie bij verharding

Om wateroverlast te voorkomen wordt geadviseerd om voor het aanwezig verhard oppervlak een berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater te realiseren. Compensatie moet de volgende trap volgen: vasthouden-bergen-afvoeren. In het plangebied worden infiltratiekoffers gerealiseerd.

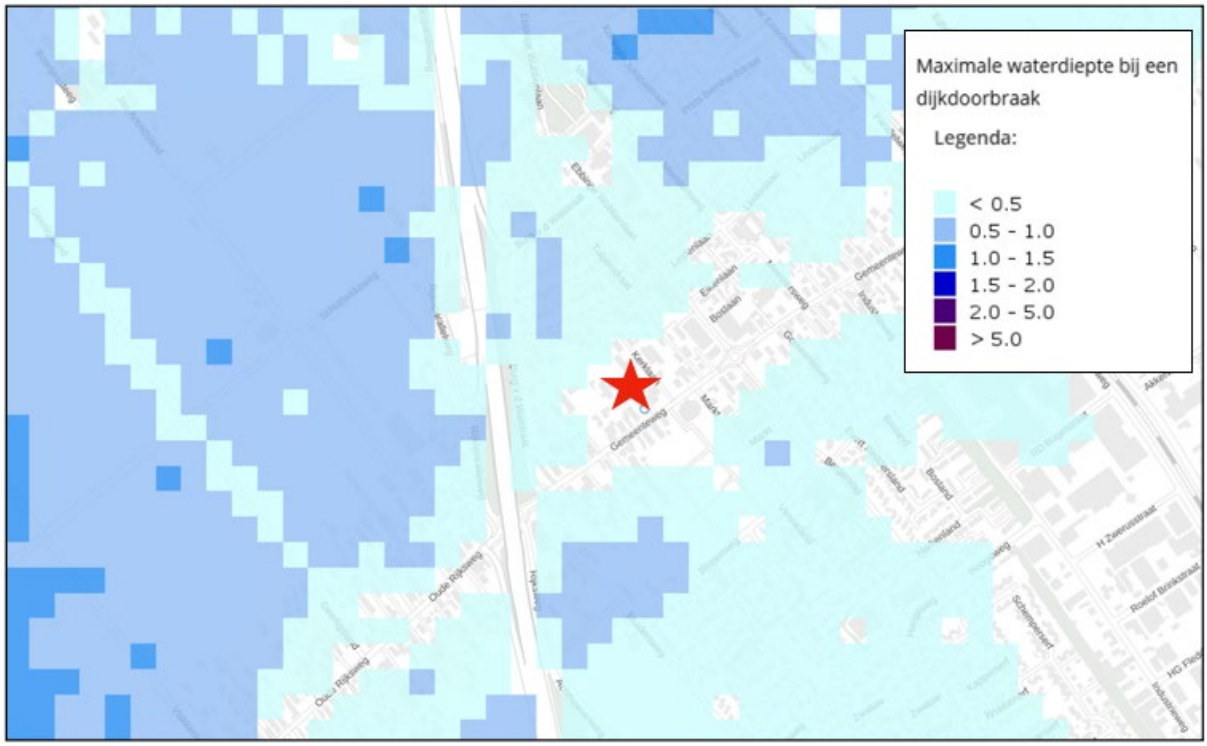
Gebruik van uitlogende materialen

Het waterschap is verantwoordelijk voor een goede waterkwaliteit van het regionale watersysteem. Om verontreiniging van het watersysteem te voorkomen worden materialen die uitlogen en het oppervlaktewatersysteem kunnen verontreinigen niet gebruikt

3.4.2.3 Overstromingsrisico

Het plangebied ligt in 'overstroombaar gebied' op basis van de provinciale omgevingsverordening. Onder overstroombaar gebied worden gebieden verstaan die normaal niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan). Het gaat zowel om uiterwaarden die frequent onder water staan (buitendijks) als om beschermde gebieden achter de dijk (binnendijks) die alleen bij een calamiteit onder water komen te staan. Beide vallen onder het toepassingsbereik van de Europese Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR).

De gevolgen van een overstroming worden bepaald door de maximale waterdiepte tijdens een overstroming (zie risicokaart) en de snelheid waarmee een gebied overstroomt. In de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de risicokaart opgenomen met daarop de maximale waterdiepte bij een dijkdoorbraak.



Afbeelding 3.4 Uitsnede risicokaart overstromingsgebied (Bron: atlasleefomgeving.nl)

Op de afbeelding is te zien dat bij een dijkdoorbraak het plangebied niet overstroomt. Wanneer dit in een uitzonderlijk geval toch voorkomt, wordt opgemerkt dat de ontwikkeling uitgaat van vier woningen. Daarmee is sprake van een geringe toename van de personendichtheid. Het gaat om reguliere woningen, dus de bewoners zullen zelfredzaam zijn. In het geval van een overstroming kunnen de bewoners daarom het plangebied zelfstandig verlaten in oostelijke richting via de Gemeenteweg. In oostelijke richting, op circa 800 meter afstand van het plangebied, ligt gebied waar geen overstromingsrisico meer geldt.

3.4.3 Conclusie

Met de voorgenomen activiteit worden de waterbelangen in voldoende mate beschermd.

3.5 Conclusie beleid

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

HOOFDSTUK 4 ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet.

De beschrijving wordt per aspect in een aparte paragraaf opgenomen en kan vervolgens in subparagrafen worden onderverdeeld. De volgende aspecten komen aan bod: besluit milieueffectrapportage, duurzaamheid en klimaat, bodem, geluid door activiteiten, luchtkwaliteit, geur, omgevingsveiligheid, archeologie en cultuurhistorie, flora en fauna, verkeer, parkeren en in- en uitritten en gezondheid.

4.1 Besluit milieueffectrapportage

4.1.1 Kader

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt het effect van een project op het milieu in beeld. De regelgeving voor de m.e.r. is te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). Uit bijlage V van het Ob kan worden bepaald of een plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. In deze bijlage is een tabel opgenomen met vier kolommen:

- In kolom 1 staan de projecten opgesomd;
- In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-mer verplicht is;
- In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-mer-beoordelingsplicht geldt;
- Tot slot bevat kolom 4 de besluiten waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend.

Bij de project-mer-beoordeling is een mededeling nodig aan het bevoegd gezag. Deze mededeling bevat een beschrijving van de eisen die zijn opgenomen in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit en bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn. Het bevoegd gezag neemt het resultaat van de beoordeling of sprake is van aanzienlijke milieueffecten, met de bijbehorende motivering, op in het besluit en, voor zover hier sprake van is, in het ontwerp van het besluit (artikel 11.11, lid 2 Omgevingsbesluit).

In de motivering van de beslissing (art. 11.11 lid 3 Omgevingsbesluit) wordt in ieder geval verwezen naar:

1. de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn; en
2. als is beslist dat geen milieueffectrapport moet worden gemaakt:
    a. de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid, als degene die voornemens is het project uit te voeren deze heeft voorgesteld; en
    b. het moment waarop die maatregelen moeten zijn gerealiseerd.

Kenmerken en maatregelen als bedoeld in artikel 11.10, lid 3 Ob.

Bij een mededeling als bedoeld in artikel 16.45, eerste lid, van de wet, verstrekt degene die voornemens is het project uit te voeren in ieder geval een beschrijving van:

1. het project, met in ieder geval een beschrijving van:
    a. de fysieke kenmerken van het gehele project en, als dat van toepassing is, van sloopactiviteiten;
    b. de locatie van het project, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn;
2. de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project; en
3. voor zover er informatie over deze effecten beschikbaar is: de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project ten gevolge van:
    a. de verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen; en
    b. het gebruik van natuurlijke bronnen, waaronder bodem, land, water en biodiversiteit.

4.1.2 Situatie plangebied

Dit plan voorziet in de realisatie van vier woningen. De ontwikkeling betreft een stedelijk ontwikkelingsproject (J11). Op basis van kolom 3 van bijlage V van het Omgevingsbesluit geldt voor deze ontwikkeling een m.e.r.-beoordelingsplicht indien er sprake is van een aanleg, wijziging of uitbreiding. Hier is in voorliggend geval sprake van.

Het plangebied bevindt zich op 4,9 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Uit de stikstofberekening die is uitgevoerd ten behoeve van het voornemen blijkt dat er tijdens de aanlegfase en de gebruiksfase geen sprake is van een stikstofdepositie met een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van de beoogde verkeersbewegingen kan het omliggende netwerk deze goed verwerken. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een ontwikkeling die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen. Tevens blijkt uit voorliggende ruimtelijke onderbouwing dat het voornemen geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft.

Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling wordt geconcludeerd dat het voornemen geen significant negatieve gevolgen voor het milieu met zich meebrengt.

4.1.3 Conclusie

Gelet op de beoordeling van de bovengenoemde kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.2 Duurzaamheid en klimaat

De nieuw te bouwen woningen worden gerealiseerd volgens de huidige duurzaamheidseisen. De nieuwe woningen worden niet op het gasnet aangesloten. Daarnaast wordt regenwater op eigen terrein opgevangen en de tuinen worden groen ingericht. Dit levert een bijdrage aan het tegengaan van hittestress en bevordert ook de biodiversiteit.

4.3 Bodemkwaliteit

4.3.1 Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente moet:

- Op grond van artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn.
- Op grond van artikel 5.89k Bkl aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde.
- Op grond van artikel 5.89l Bkl een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn.
- Op grond van artikel 5.89m Bkl een bepaling opnemen over de ingebruikname.

Deze regels zorgen voor zowel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit.

4.3.2 Situatie plangebied

Door Sigma Milieu is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage is bijgevoegd als bijlage 3 bij de motivering. Onderstaand wordt nader ingegaan op de belangrijkste onderzoeksresultaten.

Zintuiglijke waarnemingen

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde monstermateriaal geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een vorm van bodemverontreiniging. Op basis van zintuiglijke waarnemingen is in het opgeboorde bodemmateriaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

Eindconclusie verkennend bodemonderzoek NEN-5740

In de boven- en ondergrond zijn geen verhoogde gehalten gemeten ten opzichte van de maximale waarde voor de bodemkwaliteitsklasse landbouw/natuur.

In het grondwater zijn verhoogde gehalten barium, koper, kwik en zink (zware metalen) gemeten ten opzichte van de streefwaarde, de signaleringsparameters beoordeling grondwatersanering worden niet overschreden. De gemeten gehalten in het grondwater geven uit milieu hygiënische overweging geen aanleiding tot het instellen van nader onderzoek.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek volgens NEN-5740 geldt, ten aanzien van de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering voor het beoogde gebruik van de onderzoekslocatie.

4.3.3 Conclusie

Wat betreft het aspect 'bodem' is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.4 Geluid door activiteiten

4.4.1 Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu stelt het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken (afdeling 3.5 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge).

Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl) gelden specifieke regels. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20

Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

In dat kader zijn de regels in paragraaf 22.3.4 Bruidsschat van toepassing. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (artikel 22.57 Bruidsschat). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- geluid door civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.4.2 Situatie plangebied

Met het voornemen worden geluidsgevoelige objecten toegevoegd. Het bevoegd gezag beoordeelt het geluid bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied. Dit is een gebied waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde. Wegen, spoorwegen en industrieterreinen hebben een geluidsaandachtsgebied. Verder kan geluidhinder worden ondervonden als gevolg van omliggende bedrijvigheid. Hierna worden deze aspecten behandeld voor de beoogde ontwikkeling.

4.4.2.1 Wegverkeerslawaai

Ter plaatse is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het inzichtelijk maken van de geluidbelasting op de gevels van de toekomstige woning ten gevolge van de gemeentewegen en de Rijksweg A28. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten van het akoestisch onderzoek ten aanzien van wegverkeer ingegaan. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 4 bij deze motivering.

Resultaten wegverkeerslawaai

Het geluid door de gemeentewegen bedraagt hoogstens 46 dB Lden. Met deze waarde wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB Lden uit het Bkl. Het geluid door de Rijksweg A28 bedraagt hoogstens 51 dB Lden. Met deze waarde wordt niet voldaan aan de standaardwaarde van 50 dB Lden uit het Bkl. Wel wordt voldaan aan de grenswaarde van 60 dB Lden uit het Bkl.

Het gezamenlijk geluid bedraagt ten hoogste 52 dB. Er is een gevelwering van minimaal 52-33 = 19 dB benodigd om ter plaatse van de woningen aan de binnenwaarde van 33 dB te kunnen voldoen. Ten tijde van de toetsing van het voornemen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) dient te worden beoordeeld of sprake is van voldoende gevelwering om ter plaatse van de woningen een binnenniveau van 33 dB te waarborgen.

Ter plaatse van de woningen is tevens sprake van één of meerdere geluidsluwe gevels, waardoor sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Met het inachtneming van voorstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen.

4.4.2.2 Railverkeerslawaai

In de nabije omgeving van het plangebied is geen spoorweg aanwezig. De dichtstbijzijnde spoorweg bevindt zich op circa 720 meter afstand van het plangebied. Een nader onderzoek naar geluid van spoorwegen is niet noodzakelijk.

4.4.2.3 Solitaire bedrijvigheid

In de nabije omgeving van het plangebied zijn enkele geluidsbronnen aanwezig die de geluidgevoelige gebouwen (woningen) kunnen hinderen. Hieronder zal de geluidshinder van bestaande functies in de omgeving worden beschreven. Hierbij wordt gebruikgemaakt van de richtafstanden geluid uit de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. 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. De omgeving van het plangebied kan worden aangemerkt als 'gemengd gebied', gelet op de mix van functies die in de nabijheid van het plangebied voorkomen zoals de naastgelegen kerk en de aanwezigheid van winkels en horeca.

Opgemerkt wordt dat er is gemeten tussen de gevel van de geplande woningen en het bouwvlak van de betreffende functies.

Adres en functie	**Maximale toegelaten milieucategorie**	**Grootste richtafstand 'Gemengd gebied'**	**Daadwerkelijke afstand (circa)**
Kerklaan 1 (kerk)	2	10 m	40 m
Gemeenteweg 36 (brandweer)	3.1	30 m	130 m
Gemeenteweg 37a (detailhandel)	1	0 m	66 m
Gemeenteweg 44 en 46 (detailhandel)	1	0 m	90 m

Zoals weergegeven in bovenstaande tabel wordt aan de richtafstanden voldaan. Er is geen sprake van geluidshinder van individuele bedrijvigheid.

Wat betreft het agrarische bedrijf aan de Gemeenteweg 47 wordt opgemerkt dat dit bedrijf beëindigd is en dat de milieuvergunning is ingetrokken. Vanwege het intrekken van de milieuvergunning kan op deze locatie niet zondermeer opnieuw een agrarisch bedrijf zich vestigen. Planologisch gezien is dit nog wel mogelijk, maar een milieuvergunning zal niet eenvoudig zijn vanwege de omliggende woningen.

4.4.3 Conclusie

Er wordt voor het geluid door wegen niet voldaan aan de standaardwaarden, maar wel aan de grenswaarden die staan in het Bkl. Ten tijde van de toetsing van het voornemen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) dient te worden beoordeeld of sprake is van voldoende gevelwering om ter plaatse van de woningen een binnenniveau van 33 dB te waarborgen. Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de in dit TAM-omgevingsplan besloten ontwikkeling.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Beoordelingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 ug/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Veelal kan een kwalitatieve berekening met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier inzichtelijk maken of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer deze tool aangeeft dat er sprake is van een betekende mate, dan zijn aanvullende detailberekeningen nodig.

4.5.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling, in verhouding tot de standaardgevallen NIBM (artikel 5.54 Bkl), kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

4.5.3 Conclusie

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

4.6 Geur

4.6.1 Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1 lid 3 onder b en c Ow) worden ten aanzien van diverse sectoren regels gesteld op het gebied van geur(hinder). Het gaat onder meer om veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca,

rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 Bruidsschat);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 Bruidsschat);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 Bruidsschat);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 Bruidsschat).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan. Zo staat in het omgevingsplan wat de geurgevoelige gebouwen en locaties zijn. Ook kunnen in het omgevingsplan andere regels voor geur staan (of een omgevingswaarde voor geur). In het omgevingsplan staan bijvoorbeeld geurregels voor veehouderijen. De vergunningverlener moet dan rekening houden met deze regels.

Veehouderijen

In het omgevingsplan regelt de gemeente de geur van veehouderijen. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl staan de instructieregels hiervoor. De instructieregels gelden alleen voor geur van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf op een geurgevoelig gebouw en gaan over:

- Geurnormen in het omgevingsplan
- Rekenen
- Afstandseisen
- Randvoorwaarden

4.6.2 Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016

Op 10 mei 2016 heeft de gemeenteraad van Staphorst de 'Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016' vastgesteld. De geurverordening maakt onderdeel uit van het tijdelijk omgevingsplan. In artikel 4 van deze geurverordening is een minimale afstand bepaald tussen een veehouderij en een geurgevoelig object in de bebouwde kom.

Artikel 4: waarde voor de afstand (bebouwde kom)

In afwijking van artikel 4, lid 1 van de Wet bedraagt de minimale afstand voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het gebied als genoemd in artikel 3 van deze verordening binnen de bebouwde kom 50 meter..

4.6.3 Situatie plangebied

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van de gemeente Staphorst. De geurcontouren die gelden op basis van de 'Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016' binnen de gemeente Staphorst zijn inzichtelijk gemaakt in de 'Geurkaart gemeente Staphorst'. Het oprichten van de beoogde geurgevoelige functie is mogelijk, mits deze niet in de geurcirkel van nabijgelegen agrarische bedrijven ligt. Onderstaande abeelding bevat een uitsnede van de Geurkaart, waarin het plangebied is weergegeven met de blauwe omlijning en de geurcirkels

van de dichtstbijzijnde agrarische bedrijven met de rode contouren. De gele cirkels betreffen bijeenkomstfuncties met een keukenvoorziening.



Afbeelding 4.1 Uitsnede van de geurkaart gemeente Staphorst (Bron: gemeente Staphorst)

Op de geurkaart is te zien dat de geurcontour van het agrarische bedrijf aan de Gemeenteweg 47 over het plangebied ligt. Dit agrarische bedrijf is echter gestopt en de milieuvergunning is ingetrokken. Daarom is de geurcontour van dit agrarische bedrijf geen belemmering voor het voornemen. Daarnaast zijn enkele bijeenkomstfuncties met keukenvoorziening aanwezig in de omgeving van het plangebied. Deze liggen echter op voldoende afstand, waardoor ook deze functies op het gebied van geur geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6.4 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

4.7 Omgevingsveiligheid

4.7.1 Algemeen

Op basis van paragraaf 5.1.2 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het waarborgen van de veiligheid. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van een branden, rampen of crises. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als

risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar.

Een gemeente kan binnen een aandachtsgebied voorschriftengebieden aanwijzen. Ze is verplicht een besluit te nemen over het wel of niet aanwijzen van voorschriftengebieden binnen een aandachtsgebied. Locaties binnen aandachtsgebieden waar zeer kwetsbare gebouwen zijn toegelaten moeten altijd als voorschriftengebied worden aangewezen. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen.

4.7.2 Situatie plangebied

Aan de 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.

Het plangebied ligt in een gifwolkaandachtsgebied en voor een klein gedeelte in een explosieaandachtsgebied. In bijlage 5 bij deze motivering wordt hier nader op ingegaan. Wanneer rekening wordt gehouden met maatregelen als het informeren van de toekomstige bewoners en het creëren van voldoende vluchtmogelijkheden in oostelijke richting, vormt het onderdeel omgevingsveiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het onderdeel omgevingsveiligheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat wat betreft het aspect omgevingsveiligheid sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.8 Archeologie & Cultuurhistorie

Artikel 5.130 van het Bkl bepaalt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen deze ontwikkeling rekening is gehouden met cultureel erfgoed en archeologische waarden.

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen

en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland.

Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.8.1 Archeologie

4.8.1.1 Algemeen

Lid 3 van artikel 5.130 Bkl bepaalt dat in het belang van de archeologische monumentenzorg in een omgevingsplan regels kunnen worden gesteld over eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie. Ook kunnen eisen worden gesteld aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden.

4.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Staphorst wil het thema 'archeologie' in een vroeg stadium bij de planvorming betrekken. Hiervoor is een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart opgesteld, waarin per archeologische verwachtingswaarde is aangegeven bij welk soort bodemingrepen een archeologisch onderzoek is vereist. De archeologische verwachtingswaarden in het zijn tevens doorvertaald naar dubbelbestemmingen in de vigerende bestemmingsplannen (nu opgenomen in het tijdelijk omgevingsplan). In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de kaart opgenomen. Het projectgebied is aangegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 4.2 Gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidskaart (Bron: Gemeente Staphorst)

Voor het plangebied geldt voor archeologie een hoge verwachting voor de middeleeuwen. Voor het noordelijke gedeelte geldt een lage verwachting. De hoge archeologische verwachtingswaarde is doorvertaald in het bestemmingsplan "De Streek, Veegplan" (als onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan) door middel van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Bij ingrepen waarbij de bodem dieper dan 50 cm wordt geroerd en met een oppervlakte groter dan 100 m^2, dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Met de voorgenomen ontwikkeling is hier sprake van. Daarom is een archeologisch onderzoek uitgevoerd in het plangebied. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 6 bij deze motivering. Hierna wordt ingegaan op de onderzoeksresultaten.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek worden in het plangebied archeologische resten verwacht. Daarom is in het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd om dit verwachtingsmodel te toetsen. Er zijn zes boringen gedaan in het plangebied. In boringen 2 en 6 is sprake van een redelijk intacte dekzandtop met daarop resten van een oude akkerlaag. Op basis van het bureauonderzoek mag worden aangenomen dat deze is opgebracht na de veenontginningen vanaf de vroege 17^e eeuw. Het gegeven dat de akkerlaag en ook de oorspronkelijke dekzandtop nog enigszins intact is duidt erop dat latere bodemingrepen hier beperkt zijn gebleven en duidt – in overeenstemming met de geraadpleegde oude kaarten - daarmee niet op vroegere bebouwing. Voor wat betreft resten van erfinrichting kan de hoge verwachting gehandhaafd blijven. Dat gaat dan om resten van boerenerven jonger dan 1600. Omdat de oudste boerenerven direct aan de Gemeenteweg grenzen mag ervan worden uitgegaan dat eventuele resten in het plangebied van wat latere datering zijn. In het overige terrein worden geen resten meer verwacht. Op basis van het bureauonderzoek worden geen resten uit oudere perioden (laat-paleolithicum tot en met late middeleeuwen verwacht. Deze verwachting kan gehandhaafd blijven.

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek is de kans aanwezig dat in het zuidoostelijke plangebied sporen van erfinrichting van na 1600 bewaard zijn gebleven. Deze resten kunnen door de nieuwbouwplannen worden

aangetast. Dergelijke resten zijn alleen door gravend onderzoek of door archeologische begeleiding van het uitgraven van de bouwkuip op te sporen. Daarbij moet worden opgemerkt dat de archeologische waarde van Nieuwtijdse erfinrichting hier tamelijk gering is. Gezien de wetenschappelijke opbrengst van eventuele resten is gravend onderzoek of archeologische begeleiding een te zwaar middel. In de gemeente Staphorst is een oudheidkundige vereniging gevestigd met een eigen kundige werkgroep archeologie (SWARS). Het advies is om tijdens de grondwerkzaamheden leden van de SWARS gelegenheid te geven tot het doen van waarnemingen.

Er wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd. In alle gevallen geldt een wettelijke meldingsplicht, mochten bij graafwerkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, of resten waarvan redelijkerwijs vermoed kan worden dat het om archeologische resten gaat.

4.8.2 Cultuurhistorie

4.8.2.1 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. Hierbij kan ook gedacht worden aan in de nabijheid het plangebied gelegen werelderfgoed.

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met bepaalde uitgangspunten. In artikel 5.130 lid 2 Bkl staan de instructieregels gesteld door het Rijk. Deze gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermend monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

4.8.2.2 Situatie plangebied

Cultuurhistorie vormt een belangrijk onderdeel van voorliggende ontwikkeling. Ter plaatse van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht'. Deze dubbelbestemming ziet op het behoud, het herstel en de versterking van het karakteristieke dorpsgezicht (De Streek), zoals dat is verwoord. Dit wordt met name gekenmerkt door:

- 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.

In paragraaf 3.3.2 is reeds ingegaan op het beleidsdocument 'Staphorst een eigen wereld' en aangetoond dat het voornemen passend is binnen 'De Streek'. De gewenste woningen worden in de lengterichting achter de bestaande boerderij geplaatst waardoor de kenmerkende slagenstructuur herkenbaar blijft. Qua

verschijningsvorm sluiten de woningen aan bij de Staphorsterboerderij. Daarnaast wordt het voornemen landschappelijk ingepast.

4.8.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de in dit TAM-omgevingsplan besloten ontwikkeling.

4.9 Natuur

4.9.1 Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze binnen het voornemen rekening wordt gehouden met het aspect natuur. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Voor deze aspecten zijn diverse regels opgenomen in het Bkl.

4.9.2 Gebiedsbescherming

4.9.2.1 Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. 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). De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan of afwijken van het omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en

De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

4.9.2.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale omgevingsvisies- en verordeningen 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

4.9.2.3 Motivering

Natura 2000-gebieden

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Olde Maten & Veerslootslanden' bevindt zich op circa 4,9 kilometer afstand van het plangebied. Op circa 5,5 kilometer afstand ligt het stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'De Wieden'. Gelet op de afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde.

Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Daarom is een stikstofberekening uitgevoerd. Deze berekening is opgenomen in bijlage 7 bij deze motivering. Hierna wordt ingegaan op de onderzoeksresultaten.

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de aanlegfase blijkt dat in de aanlegfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Ook in de gebruiksfase is er geen sprake van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project betreft, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, geen Natura 2000-activiteit en is gezien artikel 5.1 van de Omgevingswet niet vergunningsplichtig.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied ligt op circa 3,4 kilometer afstand van gronden die behoren tot het NNN. De invloedsfeer van het kleinschalige voornemen is lokaal, waardoor de voorgenomen ontwikkeling geen negatief effect zal hebben op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het NNN.

4.9.3 Soortenbescherming

4.9.3.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

4.9.3.2 Motivering

In voorliggend geval is een quickscan ecologie uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 8 bij deze motivering. Hierna wordt ingegaan op de onderzoeksresultaten.

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat bij het uitvoeren van de geplande werkzaamheden er geen schadelijke handelingen flora & fauna activiteit Omgevingswet zullen plaatsvinden. Wel wordt opgemerkt dat bij het uitvoeren van de werkzaamheden te allen tijde de specifieke zorgplicht geldt.

4.9.4 Conclusie

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

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Verkeer

Voor de verkeersgeneratie behorende bij voorliggende ontwikkeling wordt aangesloten bij de CROW-publicatie 'Parkeerkencijfers 2024, publicatie 744 (augustus 2024)'. In deze publicatie wordt per functie de bijbehorende verkeersgeneratie uiteengezet aan de hand van 1) de verstedelijkingsgraad en 2) de stedelijke zone waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Met een omgevingsadressendichtheid van 353 (CBS Statline) dient de gemeente Staphorst te worden aangemerkt als 'niet stedelijk'. Echter is een groot gedeelte van de gemeente Staphorst buitengebied. In een aantal buurten van Staphorst ligt de omgevingsadressendichtheid boven de 500. Daarom wordt uitgegaan van de klasse 'weinig stedelijk' (bron: Nota parkeerkengetallen gemeente Staphorst). Gelet op de ligging van het plangebied (op circa 200 m afstand van het centrum) wordt uitgegaan van de stedelijke zone 'schil centrum'.

Bij bovenstaande verstedelijkingsgraad en stedelijke zone geldt voor de realisatie van een 'Koop, huis, twee-onder-een-kap' een verkeersgeneratie van gemiddeld 7,7 verkeersbewegingen per dag per woning. In de nieuwe situatie is sprake van vier woningen, waarmee het totaal aantal verkeersbewegingen 4 * 7,7 = 30,8 (41) bedraagt. Daarmee is sprake van een toename van de verkeersgeneratie. Het omliggende wegennetwerk heeft voldoende capaciteit om deze toename op te vangen. Daarnaast ligt het plangebied in de nabijheid van het centrum en de oprit naar de A28.

4.10.2 Parkeren

De gemeente Staphorst heeft in de 'Nota parkeerkengetallen gemeente Staphorst' haar parkeerbeleid vastgelegd. Dit om een eenduidige, uniforme en transparante werkwijze te waarborgen. In Nederland worden hiervoor doorgaans de kengetallen uit het CROW toegepast. De CROW-richtlijnen zijn zo opgesteld dat deze cijfers bruikbaar en toepasbaar zijn in heel Nederland. Deze hebben echter geen wettelijke status. Ook is er in Staphorst behoefte aan een specifieke toepassing. Om die reden zijn de kengetallen ten behoeve van de situatie in Staphorst gecombineerd met lokale inzichten. Aan de hand hiervan is een lijst met parkeerkengetallen opgesteld. Er wordt in de parkeernota onderscheid gemaakt tussen de bebouwde kom en het buitengebied.

In de 'Nota parkeerkengetallen gemeente Staphorst' wordt voor de functie 'Koop, twee-onder-een-kap' in de bebouwde kom, een minimum van 2,0 en een maximum van 2,6 parkeerplekken aangehouden. Er wordt van het gemiddelde uitgegaan. In zijn totaliteit ontstaat er door de ontwikkeling een parkeerbehoefte van 4 * 2,3 = 9,2 (10) parkeerplaatsen. Op het terrein is voldoende ruimte aanwezig om aan de parkeerbehoefte te voldoen. Op het erfinrichtingsplan zijn 10 parkeerplaatsen ingetekend. Derhalve vormt het aspect parkeren geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

4.10.3 In- en uitritten

Het plangebied is bereikbaar via de bestaande steeg waarmee de Gemeenteweg 51 wordt ontsloten. Deze steeg wordt doorgetrokken naar achteren en breder gemaakt, zodat deze voldoet aan de eisen die hiervoor gelden.

Recht van overpad

Er zal een recht van overpad worden geregeld voor de nieuwe woningen.

4.11 Gezondheid (straling en Q-koorts)

4.11.1 Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Het gaat om:

- het beschermen van gezondheid (is er sprake van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid?)
- het bevorderen van de gezondheid, zoals bevorderen sport en ontspanning (positieve gezondheid).

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds behandeld gemotiveerd. Het is wenselijk om daarnaast aan te geven op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering is meegenomen. Dit niet alleen omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk maatschappelijk doel is van de Omgevingswet, waar logischerwijs bij het nemen van een besluit op grond van deze wet aandacht voor moet zijn. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van een activiteit optreedt.

4.11.2 Situatie plangebied

Onderhavig initiatief voorziet niet in mogelijkheden die een risico zouden kunnen vormen ten aanzien van het aspect gezondheid voor de bewoners en de omwonenden. Daarnaast ligt het plangebied niet in de omgeving van hoogspanningsleidingen, masten of intensieve veehouderijen. Ook liggen er geen geitenhouderijen in de buurt. Bovendien worden in de voorgaande hoofdstukken van deze motivering al meerdere aspecten behandeld die raken aan gezondheid (zoals geluidhinder, geur en bodemkwaliteit). Uit deze paragrafen blijkt telkens dat wordt voldaan aan het wettelijke kader.

Het voornemen levert geen verslechtering op van de leefomgeving of omgevingskwaliteit. Er kan geconcludeerd worden dat het voornemen rekening houdt met het aspect gezondheid en bijdraagt aan het maatschappelijk doel uit artikel 1.3 Omgevingswet.

4.11.3 Conclusie

Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

HOOFDSTUK 5 PARTICIPATIE

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van een ruimtelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling heeft namelijk niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1.1 Burgerparticipatie

De omwonenden zijn op de hoogte gesteld van het voornemen om op de open plek twee twee-onder-een-kapwoningen te realiseren. Het gaat om de volgende adressen:

- Gemeenteweg 35
- Gemeenteweg 47
- Gemeenteweg 49
- Gemeenteweg 51b
- Mr. Boldewijnlaan 11
- Mr. Boldewijnlaan 13
- Kerklaan 3

Er zijn vanuit de buurt geen bezwaren tegen het plan. Alle buren hebben een handtekening gezet om te laten weten dat ze het plan gezien hebben en geen bezwaren hebben. Alleen de buren van de Gemeenteweg 51b hebben geen handtekening gezet. Ze zijn niet tegen het plan, maar ook niet voor het plan.

5.1.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In dit geval wordt, vanwege de aard en omvang van het plan, het TAM-omgevingsplan ter inzage gelegd.

5.1.3 Zienswijzen

Het TAM-omgevingsplan ligt voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage. Gedurende deze periode kunnen er zienswijzen worden ingediend. Deze paragraaf wordt nader aangevuld.

5.2 Bestuurlijk overleg

5.2.1 Het Rijk

Geoordeeld wordt dat dit TAM-omgevingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

5.2.2 Provincie Overijssel

Het voornemen wordt genoemd in de 'uitzonderingenlijst vooroverleg ruimtelijke initiatieven' van de provincie Overijssel. Aangezien het plan uitgaat van het toevoegen van vier woningen in bestaand bebouwd gebied, is vooroverleg met de provincie niet noodzakelijk.

5.2.3 Waterschap Drents-Overijsselse Delta

Het plan is middels het ‘Wateradvies’ voorgelegd aan het waterschap. De beantwoording van de vragen van het wateradvies heeft er toe geleid dat de ‘normale procedure’ van toepassing is. Het waterschap heeft nog geen reactie gegeven op het plan.

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

In dit geval wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico op nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten zijn hier ook in opgenomen. Het kostenverhaal voor de gemeente is hiermee volledig verzekerd.

HOOFDSTUK 7 CONCLUSIE EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES

Het voornemen bestaat uit het toevoegen van vier wooneenheden op een locatie binnen 'de Streek'. In de voorgaande hoofdstukken is aangetoond dat het toedelen van een woonfunctie aan deze locatie evenwichtig te noemen is. Het voornemen is passend binnen het beleid van de gemeente Staphorst. Daarnaast is het voornemen getoetst aan de instructieregels uit het Bkl en hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn. Ook past het voornemen binnen de instructieregels van de provincie Overijssel.

HOOFDSTUK 8 JURIDISCHE VERANTWOORDING

8.1 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 voorliggend TAM-omgevingsplan: 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.

8.2 Opbouw regels

8.2.1 Algemeen

Voorliggend plan betreft een TAM-omgevingsplan. TAM-IMRO is bedoeld voor gemeenten die nog geen gebruik kunnen maken van het planvormingsdeel van het DSO. Bijvoorbeeld doordat de plansoftware nog niet alle daarvoor benodigde functies biedt. Het kan ook zijn dat de gemeente te weinig tijd rest om het planproces goed te beproeven. Of dat er nog onvolkomenheden zijn in de landelijke voorziening. Met TAM-IMRO kunnen gemeenten toch hun omgevingsplannen wijzigen.

Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. De TAM-IMRO vraagt niet om alternatieve software. Het gaat meer om langduriger gebruik van de bestaande systemen en koppelingen.

De regels en verbeelding van voorliggend TAM-omgevingsplan zijn dan ook opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van een bestemmingsplan. Dit TAM-omgevingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de functies 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:

- Inleidende regels;
- Functieregels en gebiedsaanwijzingen;
- Algemene regels voor activiteiten;
- Overgangsregels.

8.2.2 Preambule voor hoofdstuk en artikelnummering

De IMRO-standaarden maken het niet mogelijk om een regeling te beginnen met een ander hoofdstuk dan hoofdstuk 1. De naamgeving van het hoofdstuk kan worden gewijzigd, maar hoofdstuk 1 blijft altijd zichtbaar. De IMRO-standaarden bieden ook geen mogelijkheid tot het gebruik van paragrafen. Ook voor de artikelen geldt dat deze in IMRO automatisch worden genummerd en dat de nummering dus bij 'artikel 1' begint. Voor het TAM-IMRO omgevingsplan is de IMRO hoofdstuk- en artikelnummering onhoudbaar, omdat het omgevingsplan van rechtswege al een hoofdstuk 1 en een artikel 1 kent. Deze nummers zijn dus al bezet.

Om duidelijk te maken hoe een TAM-IMRO omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, stelt de VNG voor om na het object Regels en voor het toevoegen van het object Hoofdstuk een preambule op

te nemen. De preambule geeft aan hoe het TAM-IMRO omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden. Als het TAM-IMRO omgevingsplan wordt geraadpleegd, is de preambule direct zichtbaar boven de regels. De preambule luidt als volgt:

'Dit plan beoogt om een woonfunctie toe te staan op het agrarische perceel achter de Gemeenteweg 51 in Staphorst. Juridisch vormt het plan een nieuw hoofdstuk (te lezen als hoofdstuk 22e) van het omgevingsplan van de gemeente Staphorst. De hoofdstukken van dit TAM-omgevingsplan dienen gelezen te worden als paragrafen van hoofdstuk 22e van het omgevingsplan van de gemeente Staphorst. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22e' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22e' gelezen worden. Dus:

- *hoofdstuk 1 (Inleidende regels) moet worden gelezen als hoofdstuk 22e, paragraaf 1;*
- *hoofdstuk 2 (Functies en andere gebiedsaanwijzingen) moet worden gelezen als hoofdstuk 22e, paragraaf 2;*
- *hoofdstuk 3 (Algemene regels voor activiteiten) moet worden gelezen als hoofdstuk 22e, paragraaf 3;*
- *hoofdstuk 4 (Overgangsrecht) moet worden gelezen als hoofdstuk 22e, paragraaf 4;*
- *Bijlagen bij de regels (Tam-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Gemeenteweg 51 Staphorst) moet worden gelezen als bijlage 1 etc. bij hoofdstuk 22e.'*

8.2.3 Juridisch ponsen

Het voor een bepaalde locatie vaststellen van nieuwe regels in een TAM-IMRO omgevingsplan zorgt er niet voor dat de oude regels op die locatie automatisch vervallen. Met andere woorden: het is niet mogelijk om in een TAM-IMRO omgevingsplan te 'ponsen'. Om te voorkomen dat op een bepaalde locatie zowel nieuwe als oude regels gelden, wordt in dit TAM-omgevingsplan een toepassingsbereikbepaling opgenomen in artikel 3 van de inleidende regels:

Artikel 3 (Toepassingsbereik)

1. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie achter de Gemeenteweg 51 te Staphorst, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0180.TAMOPH22e-ON01 zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl.

8.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 8)*
  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.
- *Planologische gebruiksactiviteiten (Artikel 9)*
  In dit artikel staat welke gebruiksactiviteiten in ieder geval zijn toegestaan en welke in ieder geval verboden zijn.
- *Algemene beoordelingsregels (Artikel 10)*
  In dit artikel staan algemene beoordelingsregels.
- *Algemene beoordelingscriteria parkeeractiviteiten (Artikel 11)*
  In dit artikel zijn voorschriften opgenomen om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid en/of voldoende laad- en losruimte.

8.2.5 Overgangsregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangsregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met deze wijziging van het omgevingsplan.

8.3 Verantwoording van de regels

Een TAM-omgevingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit TAM-omgevingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen functies in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

'Wonen – 1' (Artikel 6)

Het gehele plangebied heeft de functie 'Wonen – 1' gekregen, om zodoende het regulier wonen mogelijk te maken. Gronden binnen deze functie zijn aangewezen voor wonen in een woning, al dan niet in combinatie met nevenactiviteiten in de vorm van hobbymatige agrarische activiteiten, een bed and breakfast of een aan huis verbonden beroep. Het aantal woningen zal niet meer bedragen dan het aantal dat op de verbeelding is aangegeven.

In de beoordelingsregels is een onderscheid gemaakt in de bouwregels voor 'hoofdgebouwen', 'aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen' en 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde'. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag respectievelijk maximaal 3 meter en maximaal 10 meter bedragen. De goot- en bouwhoogte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen mogen niet meer dan respectievelijk 4 meter en 6,6 meter bedragen. De dakhelling van het hoofdgebouw, bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen bedraagt minimaal 30°.

In de regels van de verboden gebruiksactiviteiten is opgenomen (voorheen voorwaardelijke verplichting) dat de aanleg en instandhouding van het bijhorende erfinrichtingsplan verplicht is binnen 2 jaar na vaststelling van het TAM-omgevingsplan.

'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' (Artikel 7)

De voor 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede aangewezen voor behoud, herstel en versterking van het karakteristieke dorpsgezicht (De Streek). Deze aanduiding is overgenomen uit het moederplan en ziet op de bescherming van de karakteristieke waarden van het dorpsgezicht.

BIJLAGEN BIJ DE MOTIVERING

Bijlage 1 **Erfinrichtingsplan**

Bijlage 2 **Wateradvies**

Bijlage 3 **Verkennend bodemonderzoek**

Bijlage 4 **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai**

Bijlage 5 **Notitie omgevingsveiligheid**

Bijlage 6 **Archeologisch onderzoek**

Bijlage 7 **Quickscan ecologie**

Bijlage 8 **Aerius-berekening**