Hoofdstuk 6 Toets initiatief aan het beleidskader

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is begin 2012 in werking getreden en geeft de ambities voor Nederland weer die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking beschrijft een aantal projecten en stelt per project regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Natuurnetwerk Nederland, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Doorwerking plangebied

Bij het voorgenomen plan is sprake van een lokale ontwikkeling waarmee geen rijksbelangen zijn gemoeid. Er is geen sprake van strijdigheid met rijksbeleid zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarmee bovengenoemde nationale belangen gemoeid zijn die juridisch zijn verankerd in het Barro. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit bestemmingsplan.

6.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is het bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling borgen van een zorgvuldige ruimtelijke afweging en een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Op 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking doorgevoerd (artikel 3.1.6 lid 2 – 4 Bro). Voorheen bestond de ladder uit drie treden, dat is nu niet meer het geval. Wel moet de behoefte van de ontwikkeling nog worden beschreven indien er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als de ontwikkeling is voorzien buiten het bestaand stedelijk gebied, dan moet ook gemotiveerd worden waarom de ontwikkeling niet binnen het bestaand gebied kan worden gerealiseerd.

Doorwerking plangebied

Uit jurisprudentie volgt dat een woningbouwontwikkeling van maximaal 11 woningen niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2, Bro en dat om die reden de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is. Aangezien er bij dit plan drie extra woningen mogelijk worden gemaakt, is de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing en hoeft de behoefte van de ontwikkeling niet nader te worden gemotiveerd.

6.2 Omgevingsvisie- en omgevingsverordening Overijssel

Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving is integraal vastgelegd in de Omgevingsvisie- en omgevingsverordening Overijssel. De huidige visie en verordening zijn vastgesteld op 12 april 2017.

De provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening worden elk jaar bijgewerkt. Dat gebeurt met de jaarlijkse Actualisatie. Het gaat om alle eerder vastgestelde beleidswijzigingen die nog moeten worden doorvertaald in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

Op 26 september 2018 is de 'Actualisatie Omgevingsvisie 2017/2018' en 'Actualisatie Omgevingsverordening 2017/2018' vastgesteld. Het ontwerp van de 'Actualisatie Omgevingsvisie 2018/2019' en 'Actualisatie Omgevingsverordening 2018/2019' ligt van 21 maart t/m 8 mei 2019 ter inzage.

Het planvoornemen is getoetst aan de geconsolideerde Omgevingsvisie en Omgevingsverordening vanaf 2017.

6.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

In de Omgevingsvisie schetsen Provinciale Staten hun visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie. Het vizier is daarbij gericht op 2030. Zij geven aan wat volgens hen de ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn en hoe zij Gedeputeerde Staten opdragen deze te realiseren.

Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel. Dit betekent dat de provincie ruimte wil bieden voor de ontwikkeling van werkgelegenheid en hoogwaardige woonmilieus tot stand willen brengen. Dynamiek ziet de provincie als een kans om de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te versterken. Dit wordt gedaan door in te zetten op een evenwichtige afweging van beleidsambities waaronder waterveiligheid, een gezond milieu en goede volksgezondheid. Daarnaast wordt ook gestuurd op het versterken van de waardevolle en karakteristieke kenmerken van het landschap.

6.2.1.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing. Soms is deze sturing normstellend, maar meestal is de sturing richtinggevend of inspirerend. In afbeelding 6.1 wordt het uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 6.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

De betreffende niveaus worden in de onderstaande paragrafen toegelicht waarbij het plan wordt getoetst aan het betreffende niveau uit het uitvoeringsmodel.

6.2.1.2 Generieke beleidskeuzes (of)

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Als deze beleidskeuzes het gevolg zijn van provinciale keuzes zijn ze verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel. In paragraaf 6.2.2 Omgevingsverordening Overijssel zijn deze generieke beleidskeuzes zoals verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel behandeld.

6.2.1.3 Ontwikkelingsperspectieven (waar)

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 ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. De ontwikkelingsperspectieven 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.



Afbeelding 6.2: Ontwikkelingsperspectievenkaart Stedelijke Omgeving Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

"Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken"

Zoals op afbeelding 6.2 is te zien, valt het plangebied binnen het ontwikkelingsperspectief 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).

Doorwerking plangebied

Het plan betreft een transformatie project, wat past in het gegeven ontwikkelingsperspectief. Er wordt gebouwd voor de lokale woonbehoefte en het project draagt bij aan het vitaal en aantrekkelijk houden van het gebied. Het planvoornemen is daarom in overeenstemming is met het ontwikkelingsperspectief “Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken”.

6.2.1.4 Gebiedskenmerken (hoe)

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De kwaliteitsopgaven en -voorwaarden op basis van gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke inpassing, infrastructuur, milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskenmerken zijn over het algemeen richtinggevend of inspirerend.

De provincie onderscheidt de volgende vier lagen:
1. Natuurlijke laag.
2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap.
3. Stedelijke laag.
4. Laag van beleving.

1. Natuurlijke laag

Het natuurlijk landschap vormt de basis voor het gehele grondgebied van de provincie. Lange tijd is de natuurlijke laag sturend geweest voor een groot deel van de ruimtelijke ontwikkelingen. Mensen vestigden zich bijvoorbeeld op de droge plekken, wegen werden aangelegd bij goed doorwaadbare plekken in de rivier. Pas de laatste eeuw is door technische mogelijkheden de koppeling tussen ruimtelijke ordening en natuurlijke ondergrond steeds losser geworden en zijn door menselijke ingrepen de kwaliteiten van de natuurlijke laag aangetast. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag, kan dit voorkomen en ervoor zorgen dat de (grote) natuurlijke kwaliteiten van de provincie (weer) mede beeldbepalend worden.



Afbeelding 6.3: Laagveengebieden (in cultuur gebracht)

Laagveengebieden (in cultuur gebracht)

Zoals op afbeelding 6.3 is te zien, valt het plangebied binnen de natuurlijke laag aangemerkt als 'Laagveengebieden (in cultuur gebracht)'.

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. Ambitie is de Wieden en Weerribben als grootste laagveenmoeras van Europa, aan elkaar verbinden via een brede overgangszone en

ontwikkelen als een groot aaneengesloten (half) natuurlijk vaar- en recreatielandschap, met hoge biodiversiteit, met aanliggende kernen als poorten naar de natuur. Ook in de overige veenweidelandschappen is een hoog waterpeil van belang om inklinking tegen te gaan. Het open karakter is zowel ruimtelijk waardevol, als voor weidevogels en ganzen.

Doorwerking plangebied

De gronden in het plangebied zijn in cultuur gebracht ten behoeve van de landbouw en ingericht als erf. Met het planvoornemen zal onder andere een bouwvlak voor agrarische bedrijfsgebouwen verdwijnen en hiervoor in de plaats een aanzienlijk kleiner bouwvlak voor woondoeleinden worden gerealiseerd. Dit heeft tot gevolg dat het achterland van het plangebied terug zal worden gegeven aan het agrarische cultuurlandschap. Deze ontwikkeling zal een positieve uitwerking hebben op de natuurlijke laag. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gestelde in de 'Natuurlijke laag'.

2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap



Afbeelding 6.4: Laag van het agrarische cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

Laagveenontginningen

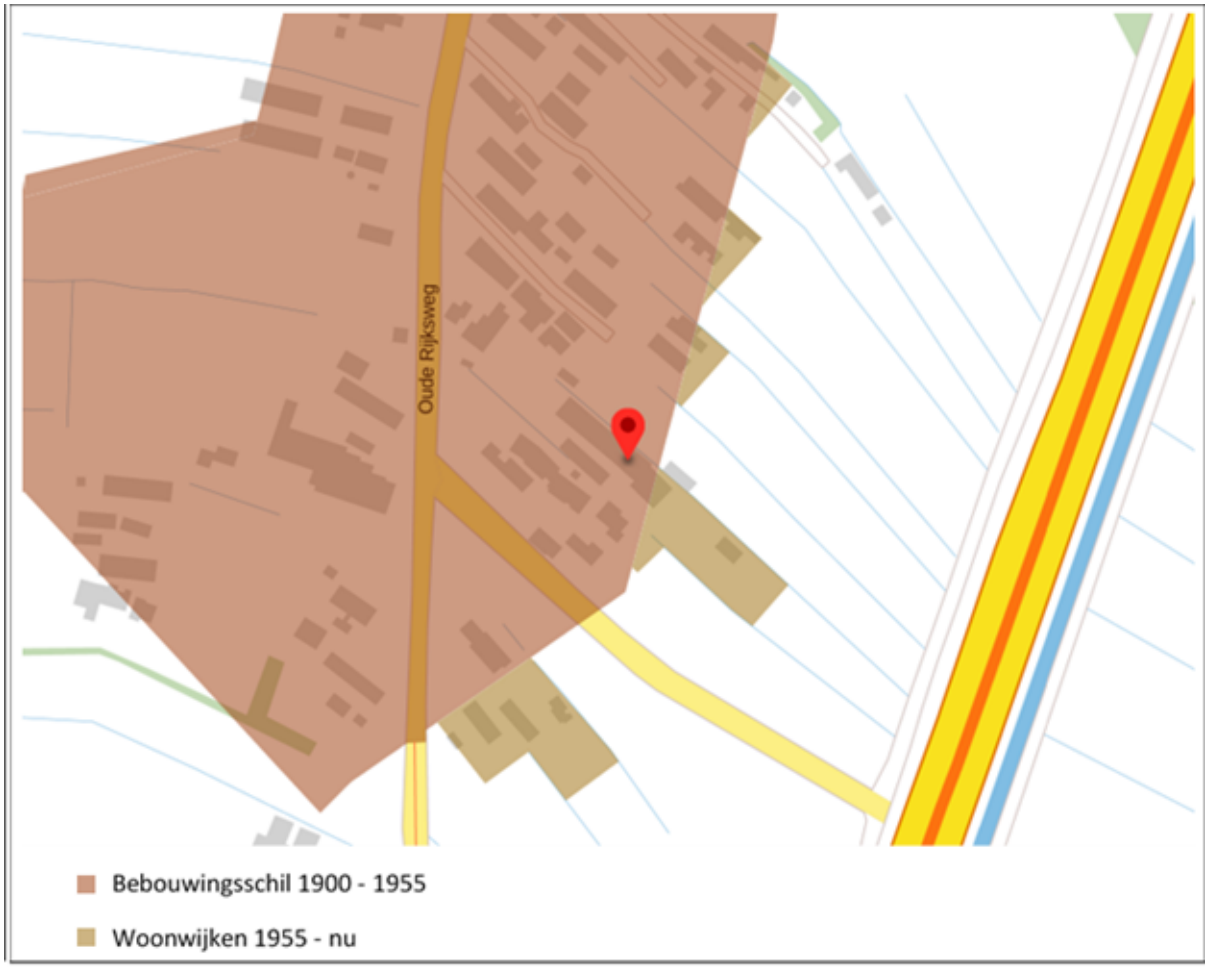
Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Laagveenontginningen'. In afbeelding 6.4 is dat weergegeven. De laagveenontginningen betreffen een open, laag en nat landschap ontstaan door occupatie vanuit de bewoonde hogere randen. Deels door vervening, deels door alleen ontwatering. Kenmerkende zonering van intensief gebruik langs de bewoonde randen en extensief gebruik naar het achterland. Boerderijen langs vaarten en wegen. De ambitie is de cultuurhistorische kwaliteiten van het laagveenlandschap zoveel als mogelijk in stand te houden en beleefbaar te maken. De grote open ruimtes, het patroon van sloten met beplantingen, de vochtige bloemrijke weides met weidevogels geven dit landschap grote belevingswaarde. 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 (voorkant aan de openbare weg; achterkant aan het landschap en in polder Mastenbroek op terpen) vormt vertrekpunt bij herstructurering, verdichting en uitbreiding van de agrarische bebouwing en de woon-/ werkmilieus.

Doorwerking plangebied

Met het planvoornemen vinden geen wijzigingen plaats in het verkavelings-, wegen- en waterpatroon, de stegen, groenstructuren en de situering van gebouwen. Hiermee wordt geen afbreuk gedaan aan de laag van het agrarische cultuurlandschap.

3. Stedelijke laag

Zoals op afbeelding 6.5 is te zien, valt het plangebied deels binnen de stedelijke laag bebouwingsschil 1900 – 1955. De twee paardenstallen aan de achterzijde van de woonboerderij bevinden zich in de stedelijke laag woonwijken 1955 - nu:



Afbeelding 6.5: De stedelijke laag

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.

Woonwijken 1955 - nu

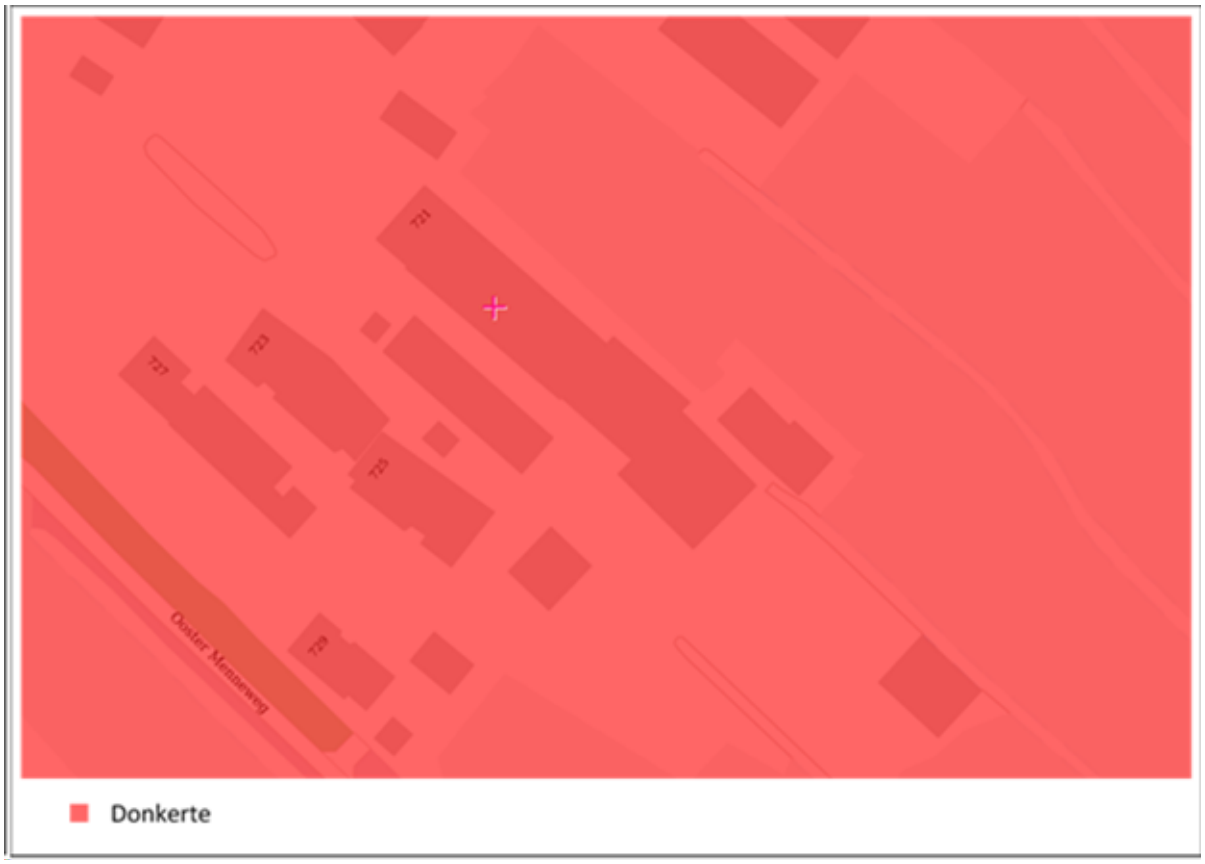
De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Lokaal zijn kleine eenheden die afwijken van het systeem, zoals 'goudkustjes' aan de rand van de wijk. Steeds is sprake van een afgeronde eenheid met duidelijke in- en uitgangen en kunst in de openbare ruimte. Er is aandacht voor de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegennetwerk, maar vaak minder op fietsaansluitingen naar het buitengebied. Soms zijn

herkenbare relicten van het oude cultuurlandschap (zoals boerderijen, (zand)wegen of beplantingsstructuren) opgenomen in de wijken. De tijdsgeest van de bouwperiode is af te lezen in de stedenbouwkundige structuur en architectuur. De wederopbouwwijken worden bijvoorbeeld vaak gekenmerkt door een repeterende stempelstructuur in de bouwblokken, de ruime opzet van de groene ruimte en aandacht voor details zoals deuromlijstingen pergola's boven de entrees, siermetselwerk e.d. Nieuwbouwwijkjes bij kleinere plaatsen zijn niet altijd afgeronde eenheden, omdat de bouwopgave daarvoor te klein was. Vaak is er een buurtje aangeplakt aan de oudere bebouwingsstructuur, zonder relatie met de oorspronkelijke structuur van het dorp of het voormalige agrarische cultuurlandschap.

Doorwerking plangebied

Bij de uitwerking de planontwikkeling is rekening gehouden met het waardevolle karakter van De Streek. Zowel de locatie van de bebouwing als het stedenbouwkundige ontwerp (materialisering, kleurstelling en dergelijke) sluiten aan bij de karakteristieke opbouw van De Streek. Ook vanuit functioneel oogpunt, onderdeel uitmakend van het bebouwingslint, zijn de woningen als passend aan te merken op deze locatie. De ontwikkeling is als passend aan te merken ten aanzien van de “stedelijke laag”.

4. Laag van de beleving



Afbeelding 6.6: Laag van beleving (Bron: Provincie Overijssel)

'Donkerte'

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'laag van de beleving' aangeduid met het gebiedstype 'donkerte'.

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

Doorwerking plangebied

Met de realisatie van het planvoornemen vindt geen extra uitstraling van kunstlicht plaats. In vergelijking met de huidige planologische bebouwingmogelijkheden, pakt het planvoornemen positief uit voor de uitstraling van kunstlicht. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'donkerte' geen belemmering vormt voor het voornemen.

6.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel 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.

6.2.2.1 Relevante regels uit Omgevingsverordening

De volgende artikelen uit de Omgevingsverordening Overijssel zijn voor het planvoornemen van belang:
- 2.1.2, lid 1 (Principe van concentratie);
- 2.1.3, lid 2 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik);
- 2.1.5, lid 1,2 en 3 (Ruimtelijke kwaliteit);
- 2.2.2, lid 1,2 en 3 (Realisatie nieuwe woningen);
- 2.11 (Cultureel erfgoed).

Hierna worden deze artikelen behandeld.

Artikel 2.1.2 lid 1 (Principe van concentratie)

'Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen'.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.2, lid 1 van de Omgevingsverordening

De lokale behoefte is aangetoond bij de toetsing aan artikel 2.2.2., lid 1 van de Omgevingsverordening. Uit deze toetsing is gebleken dat de toevoeging van drie extra woningen wordt gerealiseerd die voorziet in de lokale behoefte.

Artikel 2.1.3, lid 2 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:
- dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
- dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3, lid 2 van de Omgevingsverordening

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip 'bestaand bebouwd gebied' nader gedefinieerd als: de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro/artikel 10 BRO.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bebouwingslint Rouveen, welke is te definiëren als het bestaand bebouwd gebied. Artikel 2.1.3, lid 2 is daarom niet van toepassing voor het planvoornemen, waardoor er geen sprake is van het begrip groene omgeving.

Artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit)
1. In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.
2. In het kader van toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (of-, waar- en hoe benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd;
3. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 lid 1, 2 en 3 van de Omgevingsverordening

In paragraaf 3.2.1.3 en 3.2.1.4 is een toetsing uitgevoerd aan het uitvoeringsmodel. Hier wordt volstaan met de conclusie

dat het planvoornemen past binnen het in de Omgevingsverordening gegeven ontwikkelingsperspectief en de gegeven gebiedskenmerken.
Het plan is daarom in overeenstemming met artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2, lid 1, 2 en 3 (Realisatie nieuwe woningen)
1. Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.
2. In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien.
3. In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de woonafspraken.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 lid 1, 2 en 3 van de Omgevingsverordening

Het planvoornemen betreft de realisatie van drie extra woningen.

Voorliggend plan omvat het realiseren van in totaal drie nieuwe woningen. Het gebied is aan te merken als inbreidingslocatie. Opgemerkt wordt dat de woningen zijn bedoeld voor de lokale behoefte en worden toegevoegd in het bestaande bebouwingslint aan de Oude Rijksweg. Tevens wordt in paragraaf 6.3.3 aangetoond dat voorliggend plan past binnen de kaders van de gemeentelijke woonvisie en draagt bij aan de behoefte naar halfvrijstaande woningen in De Streek.

Het planvoornemen is daarom in overeenstemming met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.11 (Cultureel erfgoed)

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.11 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het plangebied bevindt zich binnen de begrenzing van een karakteristiek 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 en dat met name wordt 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 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.

Met het planvoornemen worden bovenstaande waarden niet aangetast. Er vinden geen wijzigingen plaats in het verkavelings-, wegen- en waterpatroon, de stegen, groenstructuren en de situering van gebouwen.

De ontwikkeling voldoet hiermee aan artikel 2.11 van de Omgevingsverordening.

6.2.3 Conclusie

Het planvoornemen is niet in strijd met het Provinciaal beleid. Geconcludeerd wordt dat het planvoornemen in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoordde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

6.3 Gemeentelijk beleid

6.3.1 Staphorst een eigen wereld

6.3.1.1 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. Derhalve is het landschap van Staphorst aangewezen als Belvedèregebied. 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.

6.3.1.2 De 3 schaalniveaus

Het landschap

Karakteristiek voor het Staphorster landschap zijn de elzensingels. In het verleden is De Streek omgeven door deze kleinschalige wereld. In de huidige situatie zijn delen van het landschap veel opener van karakter. Met de ruilverkaveling / landinrichting zijn veel singels opgeruimd, om zo tot grotere percelen te komen. Ten noorden van Staphorst is het singellandschap nog zichtbaar, maar vooral in het gebied tussen De Streek en de snelweg zijn de perceelsrandbeplantingen en de smalle verkaveling beeldbepalend.

De Streek

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

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

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

De boerderij & erf

70% van de boerderijen in De Streek is aangeduid als monument. In totaal staan er 294 rijksmonumenten en 313 gemeentemonumenten in het lint. De typisch Staphorster boerderij is een langgerekt bouwwerk waarbij woonhuis, deel, stal en hooiopslag in elkaars verlengde liggen. De boerderijen dateren uit de 19e en 20e eeuw. Naast de (vaak monumentale) boerderijen zijn ook de bijgebouwen beeldbepalend voor het Staphorster lint. Van oudsher gaat het hierbij om eenvoudige, vaak houten bouwwerken.

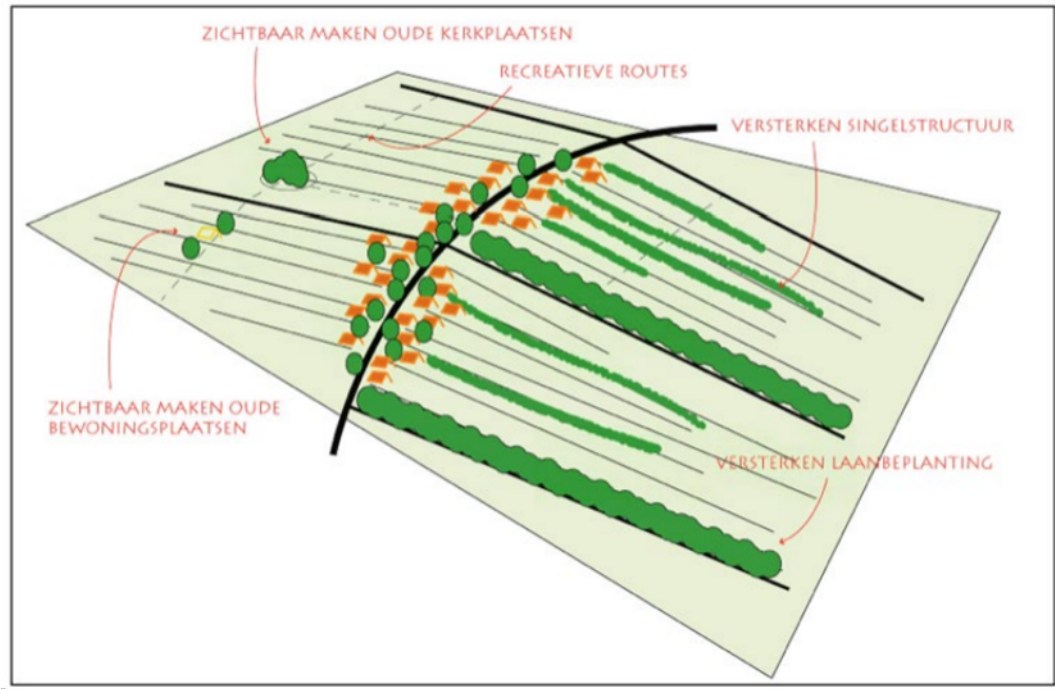
Het groene karakter van het lint wordt voor een belangrijk deel gedragen door de erfbeplantingen. De maat en de vorm van de erven variëren langs het lint. Waar boerderijen op relatief grote afstand van de weg staan is sprake van een groene en besloten wereld met grote, soms monumentale bomen.

6.3.1.3 Perspectief

Het landschap

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

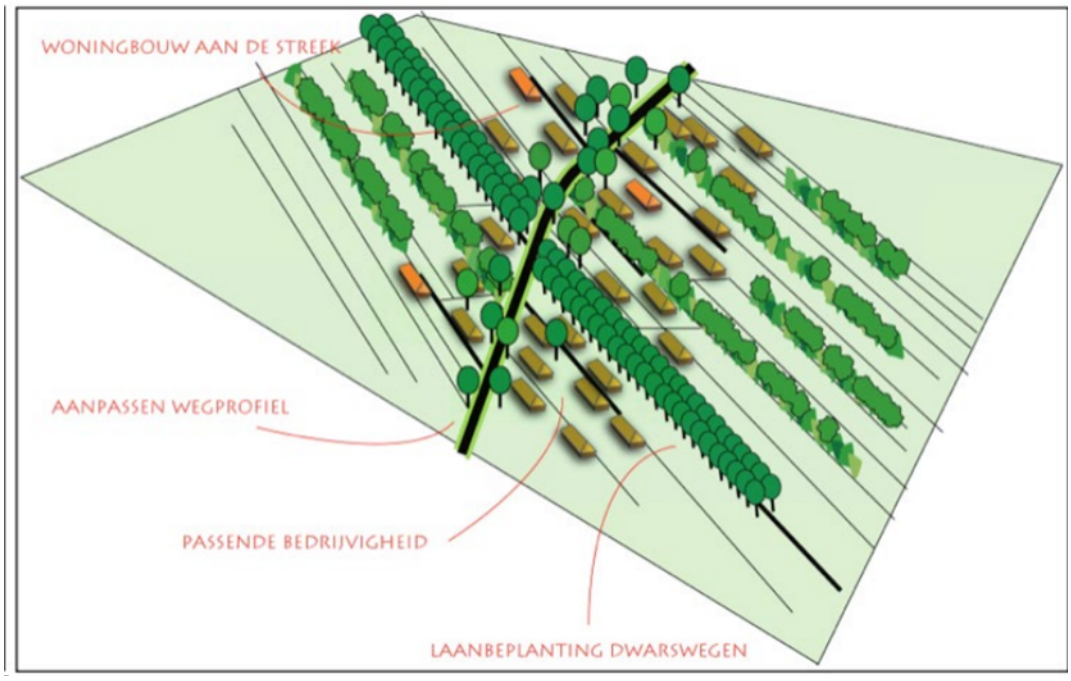
- het versterken en verbeteren van de karakteristieke beplantingsstructuur;
- het versterken van de recreatieve betekenis;
- het leesbaar maken en houden van de geschiedenis van het landschap.



Afbeelding 6.7: Perspectief voor het landschap (Bron: Gemeente Staphorst)

De Streek

De bijzondere bebouwingsstructuur in 'De Streek' moet gewaarborgd blijven. Dit betekent echter niet dat er geen ruimte voor nieuwe ontwikkelingen zou zijn. 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.



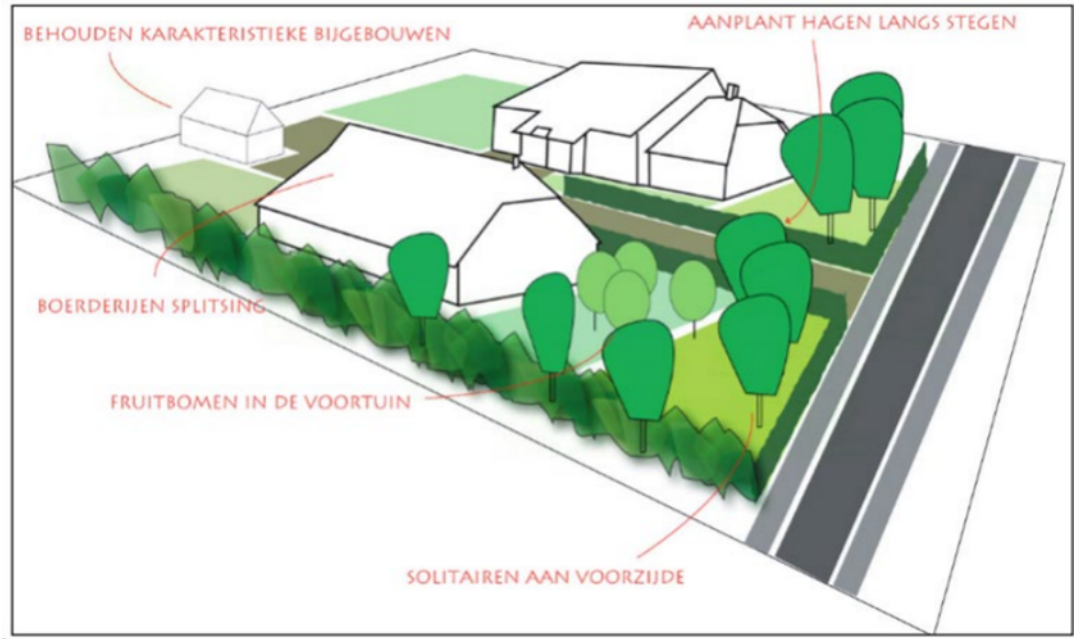
Afbeelding 3.8: Perspectief voor De Streek (Bron: Gemeente Staphorst)

De boerderij & erf

Ten aanzien van de boerderijen spelen de volgende aspecten:

- het verdwijnen van de agrarische functie uit het lint en daarmee het verdwijnen van de belangrijkste functie van de boerderijen en bijgebouwen;
- de inrichting van de tuinen en erven rond de boerderijen.

De boerderijen zijn over het algemeen goed beschermd. Voor bijgebouwen geldt dat ze qua omvang en materialisering ondergeschikt zijn aan de boerderij: de hoofdmassa op het erf. Niet alleen de boerderijen zelf maar ook de manier waarop de tuinen en erven zijn ingericht draagt bij aan het karakteristieke beeld van Staphorst.



Afbeelding 6.9: Perspectief voor de boerderij en het erf (Bron: Gemeente Staphorst)

6.3.1.4 Landschap + lint + boerderij & erf

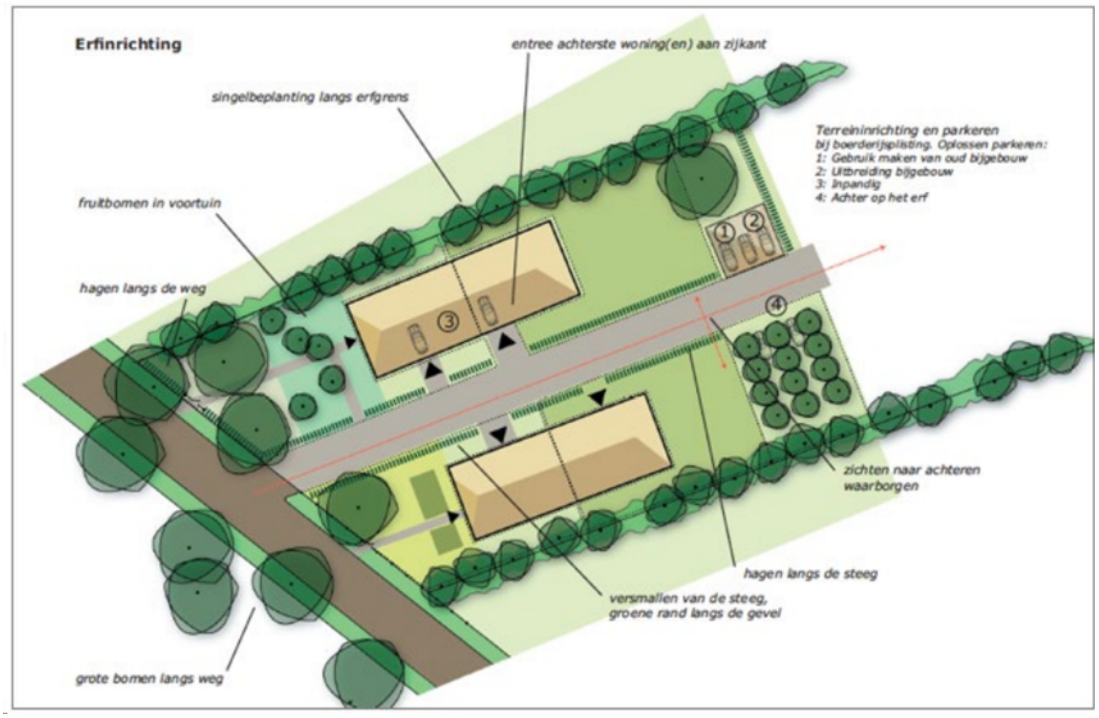
Het beschermde gezicht geeft veel aandacht aan het lint; De Streek, en dan met name aan de boerderijen als bijzondere elementen. Het beschermde gezicht heeft minder aandacht voor het landschap. Landschap en lint zijn in Staphorst echter onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het lint vormt in feite de 'versteende'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

6.3.1.5 Doorwerking planvoornemen

Zoals aangegeven in paragraaf 2.2 zijn in het plangebied reeds vele voor De Streek karakteristieke kenmerken aanwezig. Met het planvoornemen vinden geen wijzigingen plaats in deze waarde bepalende kenmerken. Het verkavelings-, wegen- en waterpatroon, de stegen, groenstructuren en de situering van gebouwen blijven met het planvoornemen ongewijzigd en daar waar nodig versterkt.

Ten behoeve van het onderhavige plan is een erfinrichtingsplan opgesteld. Het erf zal op een verantwoorde wijze worden vormgegeven waarbij rekening is gehouden met de historische context van het bebouwingslint en de overgang van het erf naar het landschap. Op deze manier vindt er een versterking plaats voor het beschermd dorpsgezicht. Het planvoornemen sluit hiermee aan bij de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in het beleidsdocument “Staphorst een eigen wereld”.

In afbeelding 6.10 wordt weergegeven op welke wijze de erfinrichting, in relatie tot de 'versteende' structuur in De Streek dient plaats te vinden.



Afbeelding 6.10: Erfinrichting in De Streek (Bron: Gemeente Staphorst)

6.3.2 Staphorst een eigen wereld

6.3.2.1 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 het landschap het meest relevant.

6.3.2.2 Schaalniveau het singellandschap

Karakteristiek voor het Staphorster landschap zijn de elzensingels. In het verleden is de Streek omgeven door deze kleinschalige wereld. In de huidige situatie zijn delen van het landschap veel opener van karakter. Met de ruilverkaveling / landinrichting zijn veel singels opgeruimd, om zo tot grotere percelen te komen. Ten noorden van Staphorst is het singellandschap nog zichtbaar, maar vooral in het gebied tussen de Streek en de snelweg zijn de perceelsrandbeplantingen en de smalle verkaveling beeldbepalend.

Het landschap wordt doorsneden door een stelsel van evenwijdige doorgaande wegen. Deze wegen volgen de oude grenzen tussen de verschillende slagen (de zijdwendes). Ze zijn vaak kilometerslang; beginnend bij de oude ontginningsbases langs het Zwarte Water en Meppeler Diep en eindigend bij de Punthorst. De dwarswegen kruisen het lint en vormen daarmee de verbinding tussen Streek en achterland.

6.3.2.3 Landschap in ontwikkeling

Door het voortdurend proces van vererving kent Staphorst een smalle verkaveling en een wirwar aan eigendomsverhoudingen. In reactie hierop hebben al in de jaren 30 en 40 grootschalige ruilverkavelingen in het gebiedplaats gevonden. Ook na de Tweede Wereldoorlog vinden de nodige 'structuurverbeteringen' plaats. De ingrepen in de kavelstructuur hebben er toe geleid dat het landschap in zijn totaliteit een grootschaliger en meer open karakter heeft verkregen. De hoofdrichting van de ontginning is in grote lijnen nog uit de kavelstructuur af te lezen, maar veel elementen en patronen zijn verdwenen. Alleen in het deel direct grenzend aan het lint aan de oostzijde blijft de kenmerkend smalle, gekromde verkaveling intact. Hier, tussen lint en snelweg, is ook het patroon van singelbeplantingen nog goed herkenbaar.

De singelbeplantingen zijn in de loop der tijd sterk achteruitgegaan. Op veel plekken zijn de singels verdwenen. Ook op plekken waar de beplantingsstructuur nog aanwezig is, staat de kwaliteit ervan onder druk. Veel singels worden niet of nauwelijks beheerd.

6.3.2.4 Perspectief voor het landschap

Het landschap en de Streek zijn nauw met elkaar verbonden. Staphorst ontleent haar bijzondere karakter deels aan het landschap. Op het schaalniveau van het landschap spelen de volgende zaken:

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

6.3.2.5 Toetsing van het initiatief aan 'Staphorst een eigen wereld'

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een woningsplitsing van een bestaande woonboerderij. Voorliggend bestemmingsplan maakt niet meer bebouwing mogelijk dan reeds, al dan niet vergunningsvrij, is toegestaan. Het perceel wordt middels een erfinrichtingsplan landschappelijk ingepast waarbij de kenmerkende singels worden teruggebracht. De voorgenomen ontwikkeling levert dan ook een bijdrage aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en is hiermee inovereenstemming met 'Staphorst een eigen wereld'.

6.3.3 Woonvisie 2020-2024 Gemeente Staphorst

Het RWP West-Overijssel is gebaseerd op het concept en afwegingskader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het document legt vast wat de afspraken zijn in West-Overijssel en wordt voorgelegd aan de gemeentebesturen en provincie ter besluitvorming. In West-Overijssel is een grote veranderslag gemaakt in denken over woonprogrammering en hebben gemeenten een goede stap gezet in meer samenwerking en intervisie over kwalitatieve programmering en terugdringen overprogrammering. Veel bestuurders hebben intensief gediscussieerd over de kwaliteit van hun woonplannen en die in de regio.

De uitkomsten van dit regionale overleg wordt per gemeente verwerkt in een woonvisie. Op 1 juli 2020 de 'Woonvisie 2020-2024, gemeente Staphorst' van kracht. De woonvisie biedt inzicht in de woonbehoefte en uitbreidingsmogelijkheden en legt de koers voor de komende jaren vast op het gebied van wonen.

In de woonvisie zijn de 5 belangrijkste woonopgaven in de gemeente voor de komende jaren in beeld gebracht;

1. Meer nieuwbouwwoningen nodig.

Naar verwachting zal het aantal huishouden in de gemeente Staphorst de komende jaren blijven groeien. In de periode 2019-2030 is er een tekort van 610 woningen om te voorzien in de huishoudensgroei. De woning tekorten verschillen per kern.

2. Behoefte aan woningen in verschillende prijsklassen.

De woningmarkt in de gemeente Staphorst is een echter kopersmarkt. Woningen in de prijsklassen van € 200.000,- tot € 265.000,- zijn populair en daaraan is het grootste tekort. Het aandeel gezinnen is in Staphorst groot en blijft een belangrijk aandeel vormen in de gemeente. De gezinnen zijn met name op zoek naar grondgebonden koopwoningen tussen € 350.000,- en 450.000,-. Om jonge starters te binden aan de gemeente Staphorst is een aanbod van betaalbare koopwoningen noodzakelijk. De doorstroming van ouderen stagneert, omdat er geen passend aanbod is.

3. Behoefte aan meer sociale huurwoningen.

Er is behoefte aan 110 sociale huurwoningen (kleinere woningen en appartementen) tot 2030. De gemeente zal samen

met VechtHorst op zoek gaan naar passende locaties om deze woningen te realiseren.

4. Wonen en zorg

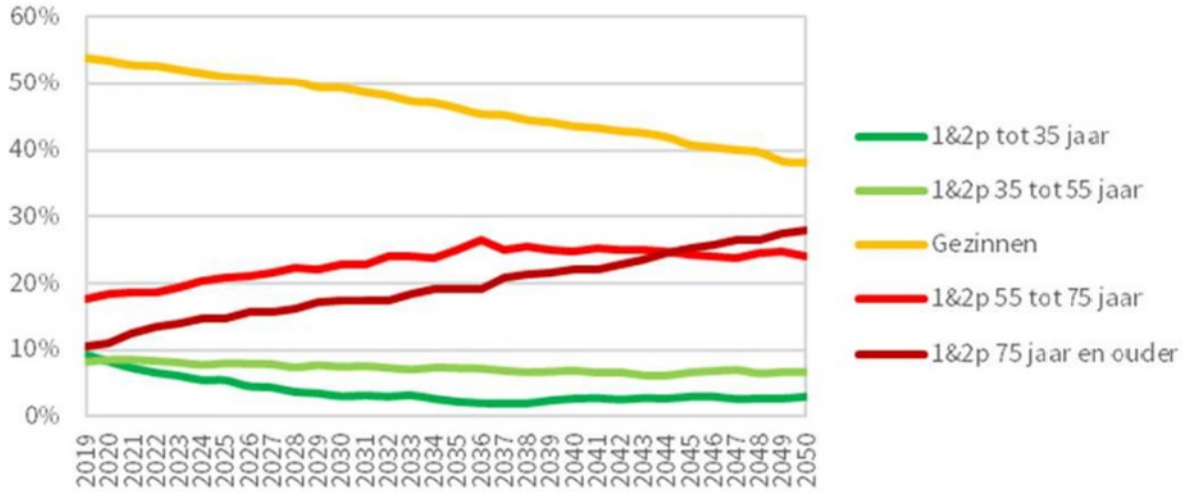
De behoefte aan wonen in combinatie met begeleiding en zorg, van senioren en andere doelgroepen met een ondersteuningsbehoefte neemt toe.

5. Duurzaamheid

In het kader van de verduurzamingsopgave heeft de gemeente een regisserende rol. Zij stimuleert marktinitiatieven om de woningbouw te verduurzamen.

Woningbehoefte Rouveen

Specifiek voor Rouveen blijkt uit de woonvisie een behoefte van 40 woningen in de periode 2019-2040. Daarnaast blijkt voor Rouveen de ontwikkeling in huishoudenssamenstelling zoals weergegeven in afbeelding 6.11.



Afbeelding 6.11: Prognose ontwikkeling huishoudens (bron: Woonvisie 2020-2024)

In de woonvisie wordt beschreven dat er meer woningen in Rouveen gerealiseerd mogen worden (bandbreedte) dan hetgeen waarna strikt genomen vraag naar is. Het creëren van deze overcapaciteit komt te gemoed aan de grote woningbehoefte van de gehele gemeente.

6.3.4 Transformatielocaties aan De Streek

6.3.4.1 Transformatielocaties aan De Streek

In het beleid 'Transformatielocaties aan De Streek' wordt ingegaan op de wijze waarop we de locaties die nu een milieutechnisch of ruimtelijk knelpunt vormen, kunnen veranderen (transformeren) in locaties die waarde toevoegen aan De Streek.

Het beleid “Transformatielocaties aan De Streek” is het resultaat van een evaluatie van het beleidskader voor saneringslocaties. In deze evaluatie is onder andere naar voren gekomen:

- dat het ontbreekt aan een visie voor de beeldkwaliteit op de saneringslocaties in De streek, waardoor plannen met te dichte bebouwing zijn gerealiseerd;
- te veel gericht is op starterswoningen;
- een tekort aan bijgebouwen bij woningen;
- het uitbreiden van woningen bijna niet mogelijk is.

Op basis hiervan zijn de volgende aanbevelingen voor dit beleidskader gedaan:

- heldere doelstellingen, met aandacht voor de ruimtelijke/ maatschappelijke context van het belang van verplaatsingen/beëindigingen aan De Streek;

- de geschiedenis van een locatie laten meewegen bij de herinvulling voor behoud van gebouwen die refereren aan de vroegere functies (zoals schuren);
- onderzoek de mogelijkheden om flexibeler om te kunnen gaan met het splitsen/ inrichten van woningen in wooneenheden met als doel in te spelen op de woningmarkt.

De algemene doelstelling van het beleid is om kaders te bieden voor de wijze waarop transformatielocaties herontwikkeld kunnen worden. Het uitgangspunt hierbij is dat nieuwe bebouwing een versterking moet zijn voor de bebouwingsstructuur van het beschermde dorpsgezicht. Daarnaast is het doel om op de locaties zelf een ruimtelijke kwaliteit te ontwikkelen die als passend wordt ervaren in het beschermde dorpsgezicht.

6.3.4.2 Uitgangspunten

Voor het ontwikkelen van een transformatielocatie zijn in de beleidsnotitie vier denkrichtingen mogelijk. Op basis van bestaande bebouwing, afmeting van het kavel en de wens van een initiatiefnemer wordt bepaald welke denkrichting van toepassing is. De denkrichtingen zijn:

1. Hergebruik.
2. Open plekken beleid.
3. Open plekken beleid +.
4. Maatwerk volgens de omgevingswet

Op de gewenste ontwikkeling is denkrichting 1 van toepassing. Deze richting wordt het volgende omschreven:

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

Doorwerking plangebied

Met het planvoornemen is er sprake van hergebruik van de bestaande bebouwing. Dit is een denkrichting voor het ontwikkelen van een transformatielocatie, met de minste impact op de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van De Streek. Zoals aangegeven in paragraaf 5.2, zijn veel van de typische voor het beschermd dorpsgezicht gegeven waarden in het plangebied aanwezig. Het erf zal op een verantwoorde wijze worden vormgegeven waarbij rekening is gehouden met de historische context van het bebouwingslint en de overgang van het erf naar het landschap. Op deze manier vindt er een versterking plaats voor het beschermd dorpsgezicht. Het planvoornemen sluit hiermee aan bij de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de Transformatielocaties aan De Streek.

6.3.5 Ruimtelijke atlas en Welstandsnota

6.3.5.1 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 bestemmingsplannen de basis voor het welstandsbeleid, omdat hierin de bebouwingsvlakken, bouwenveloppen en/of bouwvolumes worden vastgelegd.

6.3.5.2 Kernen - bijzonder regime

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

Doorwerking plangebied

Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal worden getoetst aan de welstandsnota. Er zijn geen indicaties dat de omgevingsvergunning niet zou kunnen voldoen aan de welstandsnota.

6.3.6 Landschapsplan Staphorst

6.3.6.1 Algemeen

Het buitengebied van Staphorst heeft bijzondere landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten. Een deel van het buitengebied is dan ook opgenomen in de landschappelijke canon van Nederland. De dynamiek in het buitengebied in de vorm van verschillende processen en ontwikkelingen hebben hun weerslag op het landschap. De gemeente wil ruimte bieden aan de ontwikkelingen in het buitengebied en wil werken aan behoud en versterking van de landschappelijke kwaliteiten.

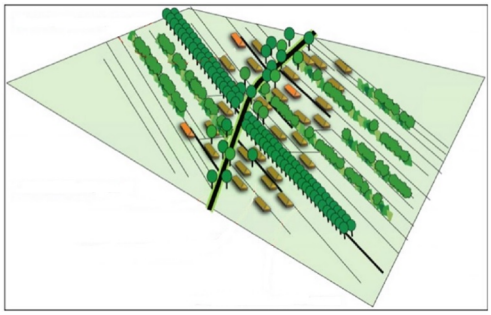
6.3.6.2 Landschappelijke kwaliteit

Op het hoogste schaalniveau is de herkenbaarheid van de twee grote eenheden van het dekzandgebied en het laagveengebied, en de duidelijke overgang daartussen, waardevol. De basis van de landschappelijke kwaliteit van Staphorst is de samenhang binnen de verschillende deelgebieden en de herkenbaarheid van de verschillende landschapstypen. De landschapstypen hebben elk hun eigen kenmerken, kwaliteiten, structuren en waarden. Deze zijn duidelijk bepaald door de ondergrond, de bodem/ het water en de ontginningsgeschiedenis. Daarnaast heeft het buitengebied van Staphorst veel specifieke kwaliteiten zoals karakteristieke (historische) landschapsstructuren, cultuurhistorische objecten, natuurwaarden, landschapsbelevingswaarden en oriëntatiepunten. Al deze kwaliteiten maken onderdeel uit van de identiteit van Staphorst.

Het plangebied is gelegen in Houtsingellandschap De Streek.

6.3.6.3 Houtsingellandschap De Streek

Voor het houtsingelgebied wordt gestreefd naar behoud, herstel en versterking vanwege de hoge en bijzondere landschappelijke kwaliteiten en omdat het gebied in belangrijke mate bepalend is voor de identiteit van Staphorst en Rouveen. De bouwstenen 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. In afbeelding 6.12 zijn de karakteristieken van het houtsingellandschap opgenomen.

Houtsingellandschap De Streek	
 - tamelijk kleinschalig gebied met kenmerkende houtsingels - elzensingels - eikenkanen - viaducten over A28 in het groen - steeds meer elzensingels verdwijnen - karakteristiek onderscheid tussen houtsingellandschap bij Staphorst en bij Rouveen	**karakteristiek**
- unieke lintbebouwing van Staphorst-Rouveen met meerdere boerderijen achter elkaar	**bebouwing**
- elzensingels (één rij) op perceelgrenzen - laanbeplanting van eik langs wegen - rijke erfbeplanting met solitaire kastanje en/of beuk - sortiment: omgeving Rouveen vooral els, omgeving Staphorst ook eik	**beplanting**
smalle percelering, tamelijk langgerekt, soms met knikken zoals in het open slagenlandschap	**verkaveling**
overgang zand - veen (veldpodzolgronden en gooreerdgronden)	**bodem**
hoofdzakelijk grasland	**bodemgebruik**
kleinschalig halfopen landschap, bestaande uit kleine langgerekte kamers	**maat van de ruimte**
nagenoeg vlak	**reliëf**
- rationeel blokvormig wegenpatroon - grote infrastructuur A28 en spoor doorsnijden landschap	**wegenpatroon**
weinig sloten	**waterpatroon**
- landschap: zeer hoog - bebouwing: (veelal) zeer hoog, typisch kleurgebruik (groen en blauw)	**beeldkwaliteit**
- gemeente - eigenaren (particulier en agrarisch, huiskavels) - landbouw (kavels achter huiskavels)	**invloedsferen / spanningsvelden**

Afbeelding 6.12: Kenmerken Houtsingellandschap De Streek (Bron: Gemeente Staphorst)

6.3.6.4 Doorwerking plangebied.

Door Vestus bouwadvies is een erfinrichtingsplan opgesteld. Hiervoor zijn de uitgangspunten uit het landschapsplan leidend geweest. Het planvoornemen is dan ook in overeenstemming met het landschapsplan Staphorst.

6.3.7 Bestemmingsplan 'De Streek, Veegplan'

Zoals in paragraaf 1.3 van deze toelichting is aangegeven is in het voor het plangebied vigerende bestemmingsplan 'De Streek, Veegplan', een wijzigingsbevoegdheid aanwezig om de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen naar 'Wonen-1'. Het planvoornemen is getoetst aan deze wijzigingsvoorwaarden. Hieruit is gebleken dat niet kan worden voldaan aan één voorwaarde, de maximale geluidsbelasting op de woningen.

Conclusie toetsing vigerend bestemmingsplan

Uit de toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden blijkt dat het plan niet voldoet aan de eisen uit het bestemmingsplan, dan wel de wijzigingsvoorwaarden. Er wordt namelijk niet voldaan aan de maximale geluidsbelasting op de nieuwe woningen. Het voornemen voldoet wel aan het 'openplekkenbeleid' van de gemeente. Derhalve is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

Hoofdstuk 7 Toets initiatief aan omgevingsaspecten

7.1 Inleiding

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de in dit kader van belang zijnde milieu- en omgevingsaspecten.

7.2 Bedrijven en milieuzonering

7.2.1 Algemeen

Milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) in de directe omgeving van zogenoemde milieuhinder gevoelige bestemmingen (zoals wonen) kunnen hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), dient te worden aangetoond dat ter plaatse van milieuhinder gevoelige bestemmingen sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'.

7.2.2 VNG-publicatie 'Bedrijven & milieuzonering"

Om niet alle ontwikkelingen bij voorbaat te onderwerpen aan een onnodig langdurig en kostbaar onderzoek is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uitgebracht. Deze uitgave maakt gebruik van het principe 'functiescheiding'. Door voldoende afstand aan te houden tussen nader bepaalde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige bestemmingen kan eenvoudigweg in veel gevallen worden aangetoond dat sprake is een 'goed woon- en leefklimaat'. De VNG-publicatie betreft zgn. pseudowetgeving (geen wetgeving maar een algemeen door de rechter aanvaarde methode).

De VNG-publicatie maakt gebruik van een basiszoneringslijst waarin voor nader gedefinieerde bedrijfscategorieën richtafstanden zijn bepaald. Een richtafstand wordt beschouwd als de minimaal aan te houden afstand tussen een milieubelastende activiteit en de milieuhinder gevoelige bestemming waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van milieubelastende (bedrijfs)activiteiten betreffende geluid, geur, stof en gevaar redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De genoemde maten zijn indicatief; met een goede motivering kan hiervan worden afgeweken.

Naast de gegeven richtafstanden hanteert de VNG-publicatie twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied. In een rustige woonwijk of buitengebied (omgevingstype 1) wordt functiescheiding nagestreefd. Tussen milieuhinder gevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen. In geval van een gemengd gebied (omgevingstype 2), waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd. In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieuhinder gevoelige functies acceptabel geacht. De richtafstand mag in deze gebieden met één afstandsstap worden verkleind (10 meter behorende bij milieucategorie 1 wordt 0 meter, 30 meter van milieucategorie 2 wordt 10 meter van milieucategorie 1, etc.).

7.2.3 Toetsing van het onderhavige plan

Type omgeving

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt als een woongebied. Direct grenzend aan het plangebied bevinden zich woonfuncties en enkele bedrijfsfuncties en detailhandel. Deze functies zorgen er echter niet voor dat het woonlint Oude Rijksweg niet meer beschouwd kan worden als een rustige woonomgeving. Hierdoor kunnen de richtafstanden niet met 1 stap worden verkleind.

Milieuhinder gevoelige functie of milieubelastende activiteit

In het onderhavige plan wordt de planologische mogelijkheid voor een agrarisch bedrijf beëindigd en daarvoor in de plaats worden drie extra woningen gerealiseerd. Een agrarisch bedrijf betreft een milieubelastende activiteit. Door beëindiging wordt het 'woon- en leefklimaat' ter plaatse van omliggende 'milieuhinder gevoelige functies' verbetert. Dit aspect behoeft geen nadere toetsing.

De te realiseren woningen betreffen een 'milieuhinder gevoelige functie' en geen 'milieubelastende activiteit'. In deze toets wordt derhalve uitsluitend getoetst of de te realiseren woningen als 'milieuhinder gevoelige functie' een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende milieubelastende activiteiten en of ter plaatse van de beoogde woning sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'.

Omliggende functies met milieuzoneringen

In de omgeving van het plangebied liggen twee bedrijven en Webshop (Anno NU) met showroom op het gebied van interieurstyling. De maximale milieucategorie is 2, waarvoor een richtafstand geldt van 30 meter.

De woningen bevinden zich buiten deze afstand waardoor deze functies geen belemmering zijn voor de realisatie van de woningen. Ook worden de bedrijven niet gehinderd in hun bedrijfsvoering door de woningen.

Omdat deze richtafstanden niet worden overschreden kan ook worden geconcludeerd dat ter sprake van het plangebied sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'.

7.3 Wet geurhinder en veehouderij

7.3.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

7.3.2 Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016

Op 1 juli 2016 is de Verordening Geurhinder en Veehouderij van de gemeente Staphorst in werking getreden. Deze verordening is van toepassing voor 'De Streek' en de overige woonkernen binnen een bebouwde kom. In artikel 6 van deze verordening is in afwijking van de Wet geurhinder en veehouderij een andere maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in de bebouwde kom bepaald ('In afwijking van artikel 6, lid 1 onder c van de Wet bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het gebied als benoemd in artikel 3 van deze verordening binnen de bebouwde kom 3 ouE/m^3 (voorgrondbelasting). De achtergrondbelasting bedraagt maximaal 4 ouE/m^3.').

Om functieveranderingen binnen 'De Streek' maximaal mogelijk te maken heeft de gemeente Staphorst in het voorjaar van 2008 beleidsregels vastgesteld waarmee de vaste afstandcirkels binnen de bebouwde kom zijn teruggebracht van 100 naar 50 meter. Om te voorkomen dat de niet-intensieve bedrijven rond de overige woonkernen van de gemeente Staphorst voor wat betreft het aspect 'geurhinder' zwaarder worden belast, zijn de hindercirkels van deze bedrijven eveneens teruggebracht naar 50 meter. Een deelonderzoek heeft vervolgens plaatsgevonden naar eventuele aanpassing van de geurnormen nabij agrarische bedrijven aan 'De Streek' waar dieren worden gehouden waarvoor wel geuremissiefactoren zijn vastgesteld. Uit dit deelonderzoek is naar voren gekomen dat het aanpassen van de geurnorm in de omgeving van genoemde bedrijven een zeer beperkte bijdrage leverde aan de doelstelling om meer functieveranderingen mogelijk te maken. Het aanpassen van de geurnorm in dit deelgebied is dan ook niet zinvol geacht.

7.3.3 Uitgangspunten

Op de hierna weergegeven kaart zijn de geurcontouren weergegeven van de agrarische bedrijven die zich in de buurt van het plangebied bevinden. De aanwezig geurcontour van het voormalige agrarisch bedrijf verdwijnt aangezien de milieuvergunning is beëindigd. De te bouwen woningen zijn gelegen buiten de geurcontouren van andere agrarische bedrijven, zodat het aspect geurhinder geen belemmering is voor de realisatie van de woningen.



Afbeelding 7.1: Uitsnede geurkaart gemeente Staphorst (planlocatie zwarte ster)

7.4 Geluid

7.4.1 Algemeen

Veel ruimtelijke plannen hebben te maken met geluid; als ontvanger van geluid of als veroorzaker van geluid. Het aspect geluid wordt geregeld in diverse wet- en regelgeving. De belangrijkste wet- en regelgeving omtrent het aspect geluid betreffen:

- Wet geluidhinder
- Wet milieubeheer
- Activiteitenbesluit
- Wet ruimtelijke ordening
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Het begrip 'geluidgevoelige objecten' is in de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer bepaalt. De Wet geluidhinder maakt onderscheid in de volgende drie categorieën:

- woningen;
- andere geluidsgevoelige gebouwen: onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven (Besluit geluidhinder artikel 1.2);
- geluidsgevoelige terreinen: woonwagenstandplaats en ligplaatsen voor woonschepen (Besluit geluidhinder artikel 1.2).

In de Wet milieubeheer wordt dit onderscheid niet gemaakt, maar deze wet gaat wel uit van dezelfde objecten. Als middels een plan een geluidbron of een geluidgevoelig object wordt mogelijk gemaakt, of een uitbreiding van een geluidbron of een geluidgevoelig object plaatsvindt, dan is een toetsing in het kader van geluid nodig. Voor voorliggend plan is een toets aan de Wet geluidhinder en de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

7.4.2 Wet geluidhinder

In de Wgh zijn regelingen opgenomen ten behoeve van geluid in de omgeving afkomstig van de drie geluidbronnen wegen (met uitzondering van rijkswegen), spoorwegen (met uitzondering van hoofdspoorwegen) en industrielawaai. Deze geluidbronnen hebben een geluidzone. Bij plannen waarbij binnen deze geluidzones een geluidgevoelig object mogelijk wordt gemaakt, of een uitbreiding plaatsvindt van een geluidsgevoelig object dient de geluidbelasting op dit object te worden getoetst.

Volgens artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) liggen rond diverse wegen (met uitzondering van Rijkswegen) geluidzones. Deze geluidzones liggen in ieder geval boven en onder de wegen en in de volgende stroken langs de wegen: de Oude Rijksweg, Oostermenneweg, Achterweg en A28.

Wegen in een woonerf of waarvoor een maximale snelheid geldt van 30 km/uur hebben geen geluidzone. De geluidzone rond spoorwegen zijn vastgelegd in de Regeling Zonekaart spoorwegen (met uitzondering van de spoorwegen die vallen onder de geluidproductieplafonds conform de Wet milieubeheer). De zones voor industrielawaai worden vastgelegd in een bestemmingsplan rond een gezoneerd industrieterrein.

7.4.3 Geluidsbeleid gemeente Staphorst in het kader van de Wet geluidhinder

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidsbelasting op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB. Onder bepaalde voorwaarden kan er door het college van B & W een ontheffing worden verleend tot een hogere grenswaarde. Voorwaarde hiervoor is dat de optredende geluidsbelasting lager dient te zijn dan de maximaal toelaatbare gevelbelasting (53 dB buitenstedelijk en 63 dB binnenstedelijk) en de situatie moet passen binnen het gemeentelijk geluidsbeleid ten aanzien van vaststelling van hogere grenswaarden.

De gemeente Staphorst heeft middels de nota 'Geluidsbeleid in het kader van de Wet geluidshinder' beleid opgesteld rondom hogere geluidswaardes. Zo zijn hogere geluidswaardes vastgesteld voor vervangende nieuwbouw (waaronder ook het splitsen van een woning valt). Afwijken kan enkel als de maatregelen overwegende bezwaren van financiële, stedenbouwkundige, verkeerskundige of landschappelijke aard met zich meebrengen. Daarnaast dient er aan ten minste één van de negen opgestelde ontheffingscriteria te worden voldaan.

7.4.4 Beoordeling plan wegverkeerslawaai

Met voorliggend plan worden geluidgevoelige objecten mogelijk gemaakt binnen de geluidzone van de Oude Rijksweg en de snelweg A28. De geluidbelasting op de geluidgevoelige objecten dient te worden berekend.

Door de gemeente Staphorst is via de gemeentelijke website een geluidsniveaukaart beschikbaar gesteld, waarin is aangegeven wat de te verwachten geluidsniveau's zijn in 2030 als gevolg van wegverkeerslawaai. In afbeelding 7.2 is de ligging van het plangebied in de geluidskaart aangegeven. Ter plaatse van het plangebied bedraagt de geluidsbelasting ten hoogste 53 dB. Hiermee wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde uit de Wgh.



Afbeelding 7.2: Uitsnede geluidskaart (bron: Arcgis Online)

In oktober 2021 is door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat vanwege wegverkeerslawaai van de autosnelweg A28 de voorkeursgrenswaarde plaatselijk en de maximale ontheffingswaarde van 53 dB plaatselijk zal worden overschreden.

Daar waar de maximale ontheffingswaarde van 53 dB vanwege de autosnelweg A28 zal worden overschreden dient een ontwerp te worden opgesteld dat voorziet in een “dove-gevel”. Deze voorwaarde geldt plaatselijk. Hier mogen geen te openen gevelelementen worden gerealiseerd. Om dit goed te borgen is een voorwaardelijke verplchting in de regels opgenomen, zie 4.4.2 Voorwaardelijke verplichting.

Daar waar de gevelbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, doch lager dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB kan een verzoek worden ingediend voor het vaststellen van een hogere toelaatbare grenswaarde.

Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting te verlagen stuit op bezwaren van verkeerskundige, landschappelijke, stedenbouwkundige en financiële aard. Bij de gemeente Staphorst dient een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde te worden ingediend.

Gezien de bepaalde optredende gevelbelastingen dient ermee rekening te worden gehouden dat plaatselijk zwaardere eisen worden gesteld aan de karakteristieke geluidwering van de gevel(s).

7.4.5 Beoordeling plan railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai is in voorliggend geval niet van toepassing aangezien er in de directe omgeving van het plangebied geen spoorweg aanwezig is.

7.4.6 Beoordeling plan industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen geluidsgezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. In paragraaf 7.2 wordt nader ingegaan op milieuhinder (o.a. geluid) als gevolg van individuele bedrijven. Het aspect industrielawaai vormt geen belemmering.

7.4.7 Conclusie

Met de vaststelling van een hogere waarde van 53 dB ten aanzien van de geluidsbelasting van de A28 en het nemen van de benodigde gevelmaatregelen is er ter plaatse van de te realiseren woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wat betreft het aspect wegverkeerslawaai.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het initiatief. Het uitgevoerde akoestisch onderzoek is als Bijlage 2 toegevoegd aan dit plan.

7.5 Bodem

7.5.1 Algemeen

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bovendien dient op basis van het bouwbesluit altijd een bodemonderzoek uitgevoerd te worden indien een woning wordt gerealiseerd. Er dient bepaald te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

7.5.2 Doorwerking in het onderhavige plan

Om te bepalen of de bodemkwaliteit past bij de nieuwe woningen, is door Lycens BV in juli 2020 een Verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 3). Het doel van het onderzoek is het bepalen van de bodemkwaliteit op de locatie en daarmee mogelijke verontreinigingen in grond en grondwater te signaleren welke consequenties kunnen hebben voor de geplande planologische procedure, de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning en de geplande herinrichting van de locatie. Hiervoor is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater beoordeeld door het verrichten van een aantal inspectiegaten en boringen en het analyseren van een aantal grond- en grondwatermonsters.

Resultaten grond

De bovengrond op het noordwestelijk terreindeel bevat een licht verhoogd gehalte aan kwik bevat. Op basis van de rekenregels voldoet de grond aan de achtergrondwaarde. In het andere bovengrondmonster zijn geen parameters verhoogd gemeten. De ondergrond bevat licht verhoogde gehalten aan kwik, lood en zink. De verhoogde gehalten zijn vermoedelijk te relateren aan de zintuiglijk waargenomen bodemvreemde bijmengingen met puin en/of het gebruik van de locatie door de jaren heen. De gemeten gehalten overschrijden de achtergrondwaarden in geringe mate. De milieuhygienische kwaliteit van de boven- en ondergrond vormt geen belemmering voor de geplande planologische procedure, de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning en de geplande herinrichting van de locatie.

Ten aanzien van asbest is buiten de druppelzones in de bovengrond geen asbest aangetoond. Er bestaan derhalve op dit terreindeel geen belemmeringen ten aanzien van de geplande planologische procedure, de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning en de geplande herinrichting van de locatie.

Ter plaatse van druppelzone 01 bevat de toplaag van de bodem asbest in een gehalte van 5900 mg/kg d.s. Het gehalte asbest in dit mengmonster overschrijdt de interventiewaarde. Het op het maaiveld ter plaatse van deze druppelzone aangetroffen asbestverdachte materiaal is daadwerkelijk asbesthoudend. De verontreiniging vormt een belemmering voor de geplande planologische procedure, de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning en de geplande herinrichting van de locatie. Nader onderzoek wordt gezien de bron van de verontreiniging niet noodzakelijk geacht.

Er bestaat echter wel een noodzaak tot het uitvoeren van sanerende maatregelen met betrekking tot asbest ter plekke van druppelzone 01. De omvang van de verontreiniging bedraagt circa 7 m^3.

De toplaag van de bodem ter plaatse van druppelzone 02 bevat eveneens asbest maar het gewogen gehalte overschrijdt de normwaarde voor nader asbestonderzoek alsmede de interventiewaarde niet. Nader onderzoek en/of sanerende maatregelen zijn derhalve ter plaatse van deze druppelzone niet noodzakelijk.

Resultaten grondwater

Chemisch analytisch is in het grondwater een licht verhoogde concentratie aan barium aangetoond. De gemeten concentratie overschrijdt de streefwaarde in geringe mate en vormt geen belemmering voor de geplande planologische procedure, de geplande aanvraag omgevingsvergunning en de geplande herinrichting van de locatie. Aangezien met betrekking tot de licht verhoogde concentratie aan barium geen antropogene bron bekend is, is barium vermoedelijk van nature in een verhoogde concentratie in het grondwater aanwezig.

7.5.3 Conclusie bodemonderzoek

De opzet van het uitgevoerde onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de gemeten gehalten (grond) en concentraties (grondwater) geen belemmering vormen voor de geplande ontwikkeling, de geplande herinrichting van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen).

Ter plaatse van druppelzone 01 bevat de toplaag van de bodem echter een gewogen gehalte asbest welke de interventiewaarde voor asbest overschrijdt. Dit betekent dat de bodemkwaliteit ter plaatse van deze druppelzone wel een negatieve invloed heeft op de geplande planologische procedure, de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning en de geplande herinrichting van de locatie. In het kader van de geplande herinrichting van de locatie wordt geadviseerd de aangetoonde asbestverontreiniging ter plekke van druppelzone 01 (circa 7 m^3) te saneren.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

In onderhavige plan is daar vooralsnog echter geen sprake van.

7.6 Erfgoed

7.6.1 Cultuurhistorie

Cultuurhistorische structuren

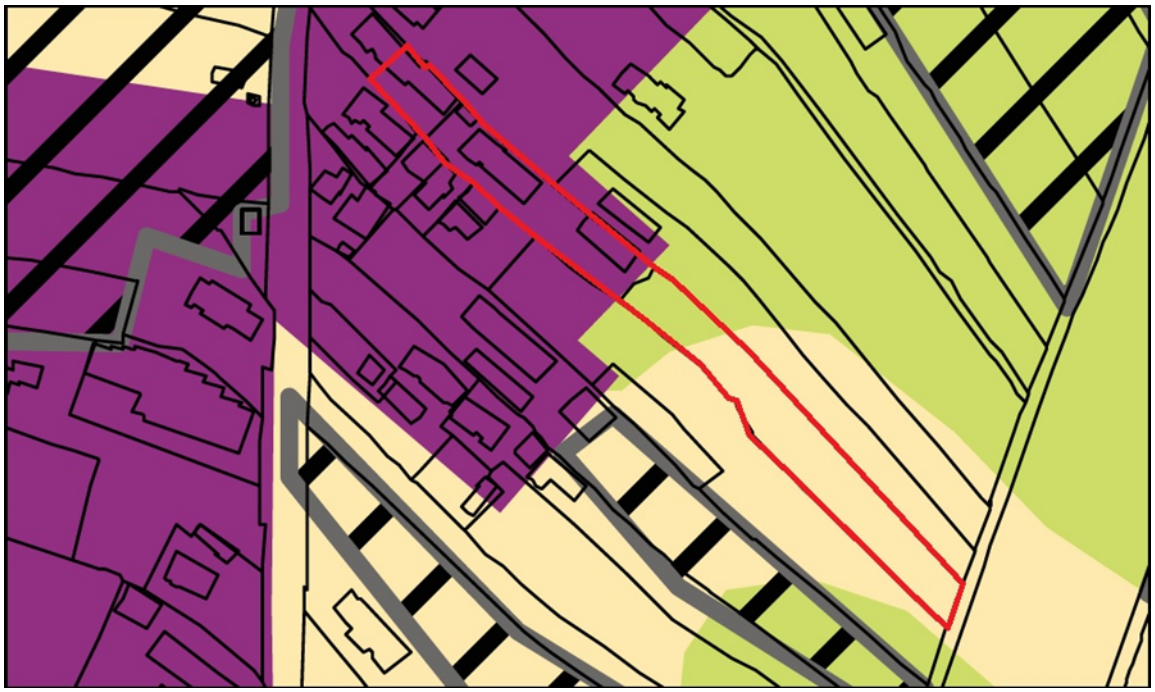
Het lint Oude Rijksweg is aangewezen als beschermd dorpsgebied. Ontwikkelingen die het aanzicht en de te behouden waarden in dit dorpsgebied schaden zijn niet toegestaan. In het onderhavige plan worden deze structuren niet aangetast. De karakteristieke perceleringen en zijtakken c.q. stegen van de Oude Rijksweg blijven intact en groenstructuren worden versterkt. In paragraaf '6.3 Gemeentelijk beleid' wordt dit aspect uitgebreid gemotiveerd. Daarnaast is een inrichtingsplan opgesteld waarin met deze cultuurhistorische waarden rekening wordt gehouden. Dit inrichtingsplan is in paragraaf 5.2.3 Inrichtingsplan toegelicht en als bijlage bij de regels opgenomen.

Monumenten

De te slopen bebouwing in het plangebied is geen onderdeel van de gemeentelijke monumenten in Staphorst.

7.6.2 Archeologie

Het voornemen is getoetst aan de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. De ligging van het plangebied in deze kaart is weergegeven in afbeelding 7.4.



Afbeelding 7.4: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Voor het gehele plangebied gelden drie archeologische verwachtingen te weten: hoge verwachting voor middeleeuwen en nieuwe tijd bij cultuurhistorisch element of in dorpskern (paars), middelhoge verwachting (geel) en lage verwachting (groen).

In de archeologische verwachtingskaart is het deel van het plangebied waar de twee-onder-een-kapwoning gebouwd gaat worden aangewezen als een gebied met een hoge verwachting voor middeleeuwen en nieuwe tijd bij cultuurhistorisch element of in dorpskern

Ter plaatse van het plangebied geldt een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' ter bescherming van de archeologische waarden. De ontwikkeling vindt echter plaats ter plaatse van de contouren van de huidige bebouwing. Ter plaatse van deze bouwcontour is sprake van een reeds verstoorde ondergrond. Archeologie wordt niet extra geschaad als gevolg van de ontwikkeling. Archeologisch onderzoek is daarom niet aan de orde.

7.6.3 Conclusie

Zoals blijkt uit voorgaande, vormen erfgoed en archeologie geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan. Omdat geen onderzoek is uitgevoerd, en het plangebied niet is gevrijwaard van archeologische resten, blijft de archeologische bestemming behouden.

Ook voor het vrijgegeven plangebied bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016, dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de gemeente, provincie of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

7.7 Externe veiligheid

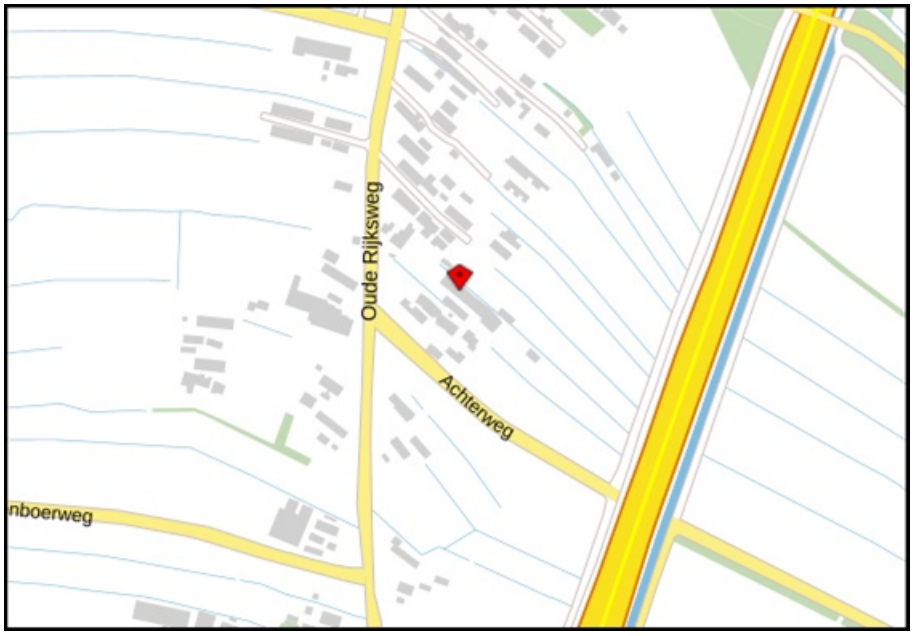
7.7.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige externe risico's die de veiligheid negatief kunnen beïnvloeden. Hiertoe zijn de risico's gekwantificeerd door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10-6 als grenswaarde. Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde maar een oriënterende waarde die de personendichtheid binnen een invloedsgebied relateert aan een bepaalde maat voor risicoaanvaarding.

7.7.2 Doorwerking in het onderhavige plangebied

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



Afbeelding 7.5: Uitsnede risicokaart

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:
- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Op enige afstand van het plangebied (circa 200 meter) ligt de A-28 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Voor de A-28 geldt enkel een plaatsgebonden risicocontour van 18 meter. Gelet op de ruime afstand tot het plangebied, wordt het niet noodzakelijk geacht hier nader op in te gaan.

7.7.3 Conclusie

Het project is in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

7.8 Natuur

7.8.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

7.8.2 Beoordeling

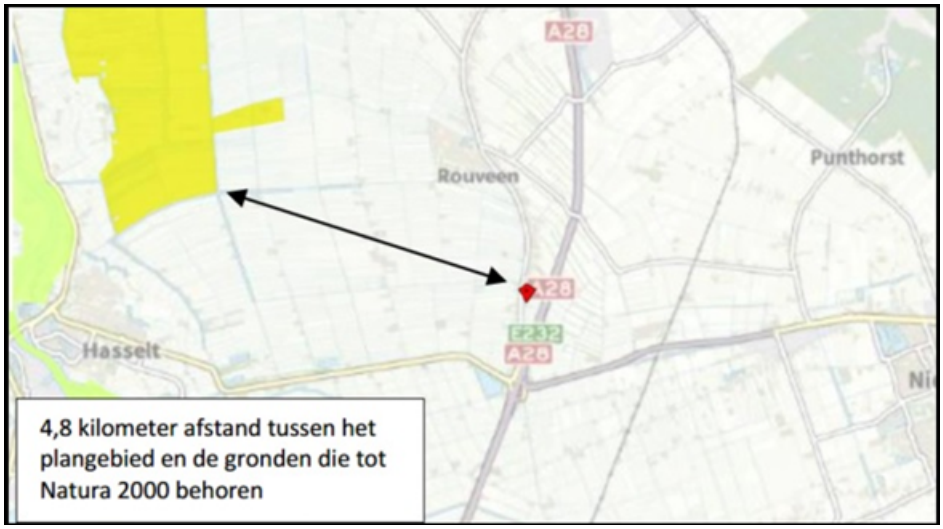
Als gevolg van het onderhavige plan kan er niet worden uitgesloten dat (het leefgebied van) beschermde flora en fauna verloren gaat. Het uitvoeren van een 'quickscan Wet natuurbescherming' is derhalve noodzakelijk. Hierna worden de resultaten van het onderzoek weergegeven. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar Bijlage 4 van deze toelichting.

In juni 2020 is door Natuurlijk Overijssel een quickscan natuurtoets uitgevoerd.

<u>Natuurnetwerk Nederland (NNN)</u>

Het plangebied ligt op minimaal 0,6 kilometer afstand van gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren. Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland. Omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent in Overijssel, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

Natura-2000
Het plangebied ligt op minimaal 4,8 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied Olde Maten & Veerslootlanden. Op afbeelding 7.6 wordt de ligging van Natura 2000-gebied in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 7.6: Afstand Natura-2000 tot plangebied

Een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, kan op basis van het uitgevoerde onderzoek niet uitgesloten worden. Om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten met zekerheid vast te kunnen stellen, dient een stikstofberekening uitgevoerd te worden (zie 7.8.3).

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

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten.

Voor de grondgebonden zoogdier- en amfibieën soorten, die vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘doden’ en het ‘beschadigen en vernielen van vaste rust- en/of voortplantingsplaats’. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling.

7.8.3 Stikstof

Gezien de huidige stikstofproblematiek dienen de gevolgen van stikstofdepositie in beeld te worden gebracht. In december 2020 is door Lycens een onderzoek -stikstofdepositie in relatie tot Natura 2000 uitgevoerd (zie Bijlage 5), die de exacte gevolgen van het project op de omliggende Natura 2000-gebieden in beeld brengt.

Uit de rekenresultaten van Aerius-calculator blijkt dat als gevolg van onderhavig project zowel in de gebruiksfase als in de realisatiefase geen sprake is van stikstofdeposities op de omliggende Natura 2000-gebieden hoger dan 0,00 mol/ha/j. Stikstofemissie afkomstig van onderhavig project heeft geen significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstof in relatie tot Natura 2000 vormt geen belemmering voor de realisatie en de vergunningverlening van de -omgevingsvergunning, activiteit bouwen. Daarnaast is geen (natuur)vergunning op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk omdat geen sprake is van een depositie hoger dan 0,00 mol/ha/j.

7.8.4 Conclusie

Stikstof en natuur zijn geen van beiden een belemmering voor de realisatie van dit plan.

7.9 Luchtkwaliteit

7.9.1 Algemeen

De Europese Unie wil dat de lucht overal schoon genoeg is om de gezondheid van de mensen zo goed mogelijk te beschermen. Daarom heeft de Europese Unie normen gesteld voor de concentraties van vervuilende stoffen in de lucht. Luchtverontreiniging is afkomstig van verschillende bronnen. Denk bijvoorbeeld aan het gemotoriseerde verkeer, industriële en agrarische inrichtingen en achtergrondconcentraties van verontreinigende stoffen.

De Europese richtlijnen voor luchtkwaliteit zijn in Nederland uitgewerkt in de volgende wet- en regelgeving:
1. Wet milieubeheer
2. Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007
3. NIBM
4. Besluit gevoelige bestemmingen

Wet milieubeheer

In de Wet milieubeheer (Wm) is hoofdstuk 5 (titel 5.2) de landelijke wetgeving voor luchtkwaliteit weergegeven. In bijlage 2 van deze titel zijn de grenswaarden aangegeven waaraan moet worden voldaan voor wat betreft de luchtkwaliteit. In artikel 5.16 is de toets voor de luchtkwaliteit weergegeven. In dat artikel is bepaald dat ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling het volgende moet worden getoetst in het kader van luchtkwaliteit:
- dat de ontwikkeling niet leidt tot het overschrijden of het waarschijnlijk overschrijden van de grenswaarden zoals genoemd in bijlage 2 van de Wm, en;
- dat de ontwikkeling per saldo niet zorgt voor een verslechtering van de luchtkwaliteit, en;
- dat de ontwikkeling alleen 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan een toename van de luchtverontreiniging, en;
- dat de ontwikkeling niet in strijd is met een vastgesteld programma (het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen).

Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007

De regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 bevat voorschriften voor het meten en berekenen van de concentratie, en depositie, van luchtverontreinigende stoffen. De regeling legt onder andere de standaardrekenmethoden vast waarmee de gevolgen van ruimtelijke plannen voor de luchtkwaliteit worden berekend. Veel regels uit de Rbl volgen uit de Europese richtlijn voor luchtkwaliteit uit 2008.

Toetsing aan de grenswaarden is niet op alle plekken nodig. De twee criteria zijn:
1. Kunnen op die plek mensen komen (toepasbaarheidsbeginsel)?
2. Hoe lang worden hoeveel mensen op die plek blootgesteld (blootstellingscriterium)?

Ook als een project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeft geen toets plaats te vinden aan de grenswaarden luchtkwaliteit.

Niet in betekenende mate bijdragen

De toets aan het besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) heeft betrekking op projecten of activiteiten waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is. Leidt een project tot een toename voor NO2 en PM10 die lager is dan de NIBM grens, dan is het toetsen van het project aan de grenswaarden luchtkwaliteit niet nodig en kan het project zonder verdere maatregelen doorgaan. Wel moet het project nog voldoen aan het Besluit gevoelige bestemmingen en er moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. De uitvoeringsregels voor NIBM staan in de algemene maatregel van bestuur (AMVB) 'Niet in betekenende mate bijdragen' en de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen'. In bijlage 5 van de Regeling NIBM zijn vier gebieden opgenomen waar de Regeling NIBM niet op van toepassing is omdat daar structureel een hoge waarde heerst. Dit zijn delen van de gemeenten Asten, Nederweert, Deurne en Barneveld.

Volgens het Besluit NIBM is sprake van een NIBM project als het project of de activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/m3 voor zowel PM10 als NO2. Of een project een NIBM project betreft, kan op twee manieren worden bepaald. Het project kan getoetst worden aan de categorieën van gevallen die zijn vastgesteld, of er kan een berekening plaatsvinden:

In regeling NIBM zijn de volgende getalsmatige categorieën van gevallen vastgesteld, om te bepalen of sprake is van een NIBM project:

Woningbouwlocaties; 3% criterium ligt bij:
- 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- 3.000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

De berekening of de activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties fijnstof en stikstofdioxide kan ook worden uitgevoerd als een project de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM overschrijdt. Het is dan mogelijk om alsnog via berekeningen aannemelijk te maken dat de 3% grens niet wordt overschreden. Soms kan een kwalitatieve beschrijving voldoende zijn.

7.9.2 Beoordeling plan NIBM

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ruimtelijke ontwikkeling, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 7.9.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

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

7.9.3 Conclusie

Het aspect lucht kwaliteit is geen belemmering voor de realisatie van dit plan.

7.10 Verkeer en parkeren

7.10.1 Uitgangspunten

7.10.1.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat. In dit geval wordt voor wat betreft de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie aangesloten bij publicatie 'Toekomst bestendig parkeren (december 2018)' van het CROW. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd.

7.10.1.2 Functie, verstedelijkingsgraad en stedelijke zone

Qua functie, verstedelijkheidsgraad, stedelijke zone, parkeernorm en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:
- Functie: Wonen, koop - geschakeld.
- Verstedelijkingsgraad: Niet stedelijk – gemeente Staphorst (Bron: CBS Statline).
- Stedelijke zone: Rest bebouwde kom.
- Bij de kencijfers wordt het gemiddelde van de minimale en maximale bandbreedte.

7.10.2 Verkeer

Het plan zal gepaard gaan met een toename aan verkeersbewegingen. Voor het plan zal een overzichtelijke in- en uitrit worden gerealiseerd, zodat geen verkeersonveilige situaties ontstaan. Het plangebied wordt via de steeg ontsloten op de Oude Rijksweg.

Beoordeeld dient te worden of de verkeerswegenstructuur berekend is op de toename die met het plan zal ontstaan. Onderstaand zijn de berekeningen op basis van de CROW publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' weergegeven.

	Rest bebouwde kom, niet stedelijke gemeente		
	Verkeersgeneratie per eenheid	aantal eenheden	totaal
Koop twee onder een kap	7,8	3	23,4

Met de realisatie van het plan zal de verkeersgeneratie met 24 motorvoertuigen per etmaal toenemen (afgerond naar boven).

Uitgaande van 10% tijdens de spits resulteert dit in 1 auto per 25 minuten. Dit is voor de omliggende wegen geen enkel probleem. Deze beperkte toename aan verkeersbewegingen kunnen de omliggende wegen eenvoudig opvangen. Het verkeersafwikkelend vermogen wordt niet (onevenredig) aangetast en het plan heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling.

7.10.3 Parkeren

Uitgaande van de uitgangspunten zoals vermeld in paragraaf 4.10.1.2 geldt op basis van de CROW-publicatie een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning, inclusief een aandeel van 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers. In het plangebied zijn ruim voldoende mogelijkheden om aan de parkeernorm te kunnen voldoen.

7.10.4 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de in dit plan besloten ontwikkeling.

7.11 Water

7.11.1 Beleidskader

Europees- en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

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

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 oppervlaktewater en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

Water Drents Overijsselse Delta

Het Waterbeheerplan 2016-2021 is door het algemeen bestuur van Waterschap Drents Overijsselse Delta op 29 oktober 2015 vastgesteld. In het Waterbeheerplan zijn de doelen uitgewerkt voor vier thema's: 1 waterveiligheid, 2 voldoende water, 3 schoon water en 4 het zuiveren van afvalwater. Naast de beschreven doelen zijn de belangrijkste maatregelen die worden uitgevoerd opgenomen.

7.11.2 Watertoets

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

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

7.11.3 Watertoetsproces

Het Waterschap Drents-Overijsselse Delta is geïnformeerd in december 2020 door Lycens over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'korte procedure' van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Waterschap Drents Overijsselse Delta geeft een korte procedure moet worden gevolgd. (zie Bijlage 6).

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1.500 m², er is zelfs sprake van een afname aan verharding doordat een gedeelte van de aanwezige bebouwing wordt gesloopt (zie paragraaf 5.2). Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. 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 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lagergelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Overstroombaar gebied

Het plan ligt in een overstroombaar gebied. Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden 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). Beide vallen onder het toepassingsbereik van de Europese Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR). De provincie Overijssel verplicht initiatiefnemers een overstromingsrisicoparagraaf op te stellen ten behoeve van het ruimtelijke plan.

In de overstromingsrisicoparagraaf moet worden aangegeven hoe rekening wordt gehouden met waterveiligheid en voorzieningen voor noodsituaties (vluchtlocaties, aangepast bouwen, evacuatieroutes, bescherming van vitale infrastructuur, geleiding van water naar gebieden waar het minder schade toebrengt). Als er zwaarwegende maatschappelijke belangen zijn om in deze laaggelegen gebieden nieuwe stedelijke functies toe te voegen, dient de waterveiligheid ook op langere termijn gegarandeerd te zijn, bijvoorbeeld door de technische inrichting van het gebied en/of de wijze van bouwen.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het realiseren van drie extra woningen in de kern Rouveen. Een dergelijke ontwikkeling is dusdanig kleinschalig dat er geen sprake is van een onevenredige toename van het aantal personen in het gebied. Bovendien mag verondersteld worden dat de personen in het plangebied zelfredzaam zijn en het plangebied in geval van overstroming daardoor kunnen ontvluchten, dan wel kunnen schuilen op de verdieping.

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 heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) 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. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Doorwerking planvoornemen

Met het planvoornemen wordt een agrarisch bouwperceel met planologische ruimte van circa 5.300 m² aan bebouwingsmogelijkheden teruggebracht naar een woonbestemming. Het feitelijke oppervlak aan bestaande verhardingen neemt af.

Met de nieuwe inrichting van het perceel zijn er voldoende mogelijkheden om rekening te houden met de waterveiligheid en voorzieningen te treffen voor een noodsituatie bij een overstroming. Het plan is via een zijweg ontsloten op de meest nabije hoofdontsluitingsweg; de Oude Rijksweg. Op deze wijze kan de locatie zo snel mogelijk worden geëvacueerd. Bij het planvoornemen gaat het om het toevoegen van slechts twee wooneenheden, voor huisvesting van huishoudens in een niet kwetsbare groep. Het opstellen van een evacuatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

Voor de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen zijn er mogelijkheden om rekening te houden met een mogelijke overstroming, zoals het voldoende hoog aanbrengen van het vloerpeil, verhoogde drempels, het aanbrengen van waterrobuust materiaal in vloer en muren, het waterdicht aanbrengen van de deuren.

Afvalwater afkomstig van de nieuwe woningen wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Het hemelwater wordt niet aangesloten op de gemeentelijke riolering worden, omdat er in het plangebied voldoende ruimte is om hemelwater te kunnen infiltreren (zie Bijlage 1 Inrichtingstekening.

7.11.4 Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de realisatie van dit plan.

7.12 Asbest

In het onderhavige plan wordt de achterzijde van de boerderij gesloopt. Omdat dit pand is gebouwd voor 1994 is in het kader van de sloop het uitvoeren van een inventarisatie naar asbesthoudende materialen noodzakelijk. Dit onderzoek is in oktober 2020 door Lycens uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er asbesthoudende toepassingen aanwezig zijn. Het advies is alle asbesthoudende materialen, ook bronnen vallend onder risicoklasse 1, door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf te laten verwijderen conform Certificatieschema voor de Procescertificaten Asbestinventarisatie en Asbestverwijdering. Dit dient uitgevoerd te zijn alvorens met de sloop wordt gestart.

Het uitgevoerde onderzoek is als Bijlage 7 toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

7.13 Besluit milieueffectrapportage

7.13.1 Algemeen

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij projecten die kleiner zijn dan de drempelwaarden uit lijst C en D beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook deze projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig. Voor deze toets wordt ook wel de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.(-beoordeling) plaatsvinden.

Op 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. weer gewijzigd. Bij deze wijziging is een nieuwe procedure opgenomen voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.- beoordeling aan de orde is, moet het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden.

Voor dit plan is een m.e.r. notitie opgesteld welk als Bijlage 8 M.e.r. notitie is toegevoegd aan dit plan. Hieruit blijkt dat de activiteiten die mogelijk worden gemaakt in het kader van het bestemmingsplan 'De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 721 te Rouveen', gelet op de kenmerken en de plaats van de activiteiten en de kenmerken van de potentiële effecten, niet zodanig van invloed op het milieu dat een milieueffectrapportage moet worden doorlopen. Een milieueffectrapportage is niet nodig.

Hoofdstuk 8 Sociale component

8.1 Sociale veiligheid (inrichting openbare ruimte)

n.v.t.

8.2 Zorg (o.a. mantelzorg, kwetsbare groepen)

n.v.t.

8.3 Maatschappelijke functies (sociaal – cultureel)

n.v.t.

8.4 Sociale woningbouw

n.v.t.

8.5 Overig

n.v.t.

Hoofdstuk 9 Uitvoerbaarheid

9.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure dient op grond van artikel 3.1.6 lid f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Met de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 rust op de gemeente op grond van artikel 6.12 lid 1 van die wet de verplichting tot kostenverhaal bij grondexploitatie. Deze verplichting houdt in dat als de gemeente er bij een ruimtelijke ontwikkeling niet in slaagt met alle particuliere eigenaren in het gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie, de gemeente publiekrechtelijk de kosten moet verhalen bij alle eigenaren in het exploitatiegebied waarmee niet is gecontracteerd. Gemaakte kosten (limitatief opgesomd in artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro) zoals plankosten, onderzoekskosten, kosten van inrichting van de openbare ruimte etc. kunnen worden verhaald door middel van een exploitatieplan dat gelijktijdig met het bestemmingsplan/ wijzigingsplan moet worden vastgesteld.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in artikel 6.2.1 Bro (o.a. bouw van 1 of meer woningen, bouw van 1 of meer hoofdgebouwen). Het bestemminsplan voorziet in de ontwikkeling van één extra woning. Deze ontwikkeling maakt daarmee een bouwplan mogelijk in de zin van artikel 6.2.1 Bro.

De gemeente heeft met de eigenaar een overeenkomst gesloten over grondexploitatie (een anterieure overeenkomst). Hierin zijn afspraken gemaakt over de betaling van de gemeentelijke kosten. De kosten van grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden zijn hiermee anderszins verzekerd. Het maken van een exploitatieplan is niet nodig.

9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorafgaand aan de formele zienswijze procedure is het plan voorgelegd aan omwonenden. Omwonenden hebben laten weten geen bezwaren te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling. Belanghebbenden hebben daarnaast de mogelijkheid het plan in te zien tijdens de ter inzage termijn van 6 weken. Dit zal aantonen of er sprake is van een maatschappelijke uitvoerbaarheid.

9.3 Burgerparticipatie

Voorafgaand aan de formele zienswijze procedure is het plan voorgelegd aan omwonenden. Omwonenden hebben laten weten geen bezwaren te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling.

9.4 Inspraak en vooroverleg

Het Rijk

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

Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. Voor plannen in bestaand stedelijk gebied/bestaand bebouwd gebied welke voorzien in woningbouw is, op basis van lid A onder 1 van de vooroverleglijst ruimtelijke plannen, geen vooroverleg vereist indien deze plannen in lijn zijn met de tussen gemeente en provincie gemaakte en geldende prestatieafspraken Wonen.

Het voorliggende plan is in overeenstemming met de geldende afspraken tussen gemeente en provincie. Het plan hoeft daarom niet voor te worden voorgelegd aan de provincie Overijssel.

Waterschap Drents-Overijsselse Delta

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

Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval is er geen inspraak verleend.

9.5 Recht van overpad

De nieuw te realiseren woningen zullen eveneens als de bestaande woning gebruik maken van de bestaande steeg, waarbij sprake is van recht van overpad. Dit wordt schriftelijke vastgelegd.

9.6 Kabels en leidingen

Het voorliggende plan ondervindt geen belemmeringen van omliggende kabel of leiding zoals behandeld in paragraaf 7.7 Externe veiligheid Voor de realisatie van de drie woningen worden enkel extra kabels en leiding aangelegd naar de dichstbijzijnde aansluiting.

9.7 Bereikbaarheid (hulpdiensten, huisvuildiensten, tijdens bouw)

Het plangebied is goed toegankelijk doormiddel van de steeg. De steeg is vrij toegankelijk vanaf de Oude Rijksweg en dus ten alle tijden bereikbaar voor onder anderen hulpdiensten indien toegang benodigd is.

9.8 Tijdelijke opslag grond

n.v.t.

Hoofdstuk 10 Juridische aspecten planregels

10.1 Inleiding

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

10.2 Opzet van de regels

10.2.1 Algemeen

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

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012. Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld.

De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:
1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten).
2. Bestemmingsregels.
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels).
4. Overgangs- en slotregels.

10.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:
- Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- Wijze van meten (Artikel 2)

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

10.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen.

De regels zijn onderverdeeld in o.a.:
- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan.
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.)''.
- Specifieke gebruiksregels: bepalingen wat onder strijdig gebruik wordt aangemerkt.
- Wijzigingsbevoegdheden welke onder voorwaarden mogelijkheden bieden tot het vergroten van het bouwvlak en het splitsen van woningen.
- Nadere eisen; in de dubbelbestemming ‘Waarde – Beschermd dorpsgezicht’ zijn nadere eisen opgenomen, waarbij het college nadere eisen kan stellen aan de verschijningsvorm van bebouwing;

- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels''.
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: ter bescherming van cultuurhistorische waarden is in de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van deze waarden.

10.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- Algemene gebruiksregels (Artikel 8)

In dit artikel staat beschreven welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval strijdig zijn met het bestemmingsplan. Ook zijn hier vormen van toegestaan gebruik omschreven.

- Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

- Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)

Dit artikel beschrijft de algemene wijzigingsregels. Deze regels maken het onder andere mogelijk om het plan te wijzigen en geringe wijzigingen aan te brengen voor wat betreft de situering en vergroting van het bouwvlak.

- Algemene procedureregels (Artikel 11)

In dit artikel is een bepaling opgenomen omtrent de procedure voor het stellen van een nadere eis.

- Overige regels (Artikel 12)

In de overige regels zijn voorschriften opgenomen om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid en/of voldoende laad- en losruimte.

10.2.5 Overgangs- en slotregels

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

10.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Ten aanzien van de plansystematiek voor de bestemmingen is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de plansystematiek van het geldende bestemmingsplan "De Streek, Veegplan". Op enkele onderdelen is maatwerk geleverd in de juridische regeling.

Deze systematiek is opgesteld met oog op een goede ruimtelijke kwaliteit, levensloopbestendig wonen, praktijkgerichtheid, rechtszekere en juridisch houdbare regels en handhaafbare regels. Deze uitgangspunten zijn in het bestemmingsplan vertaald.

"Agrarisch met waarden" (Artikel 3)

De voor ‘Agrarisch met waarden’ aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor landschappelijke waarden en cultuurgrond, water en voorzieningen ten behoeve van water, groenvoorzieningen, dagrecreatief medegebruik, verkeer en openbare nutsvoorzieningen.

Ter plaatse van deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte van erf- en terreinscheidingen ten hoogste mag bedragen 2 m, met dien verstande dat deze bouwhoogte niet meer dan 1,5 m mag bedragen in gebieden die aanwezig zijn voor de aan de Oude Rijksweg grenzende voorste bebouwing. De hoogte van andere bouwwerken, geen gebouw en geen overkapping zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

“Wonen - 1” (Artikel 4)

Het nieuwe woonerf, inclusief de tuin, heeft een woonbestemming gekregen. Ter plaatse van de gewenste dubbele woning en de bestaande voormalige bedrijfswoning is een bouwvlak opgenomen.

De voor ‘Wonen – 1’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen (al dan niet in combinatie met nevenactiviteiten), tuinen en erven, groenvoorzieningen, cultuurgrond, water, verkeers- en verblijfsdoeleinden, openbare nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen. De nieuw te bouwen twee-onder-een-kapwoning dient deels te worden voorzien van dove gevels. Dit houdt in dat daar geen te openen ramen en/of deuren aanwezig mogen zijn. Hiervan kan worden afgeweken als blijkt dat de ruimte(s) achter deze dove gevels niet geluidgevoelige ruimtes zijn.

“Waarde – Archeologie 3” (Artikel 5)

De voor ‘Waarde – Archeologie 3’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van hoge archeologische verwachtingswaarden. Voor gebieden met een hoge archeologische verwachting geldt een archeologische onderzoekplicht bij ontwikkelingen die voorzien in ingrepen dieper dan 50 cm en met een oppervlakte van minimaal 100 m^2.

“Waarde – Archeologie 5” (Artikel 6)

De voor ‘Waarde – Archeologie 5’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van hoge archeologische verwachtingswaarden. Voor gebieden met een hoge archeologische verwachting geldt een archeologische onderzoekplicht bij ontwikkelingen die voorzien in ingrepen dieper dan 50 cm en met een oppervlakte van minimaal 3.000 m^2..

“Waarde – Beschermd dorpsgezicht” (Artikel 7)

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

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op behoud, herstel en versterking van het karakteristieke dorpsgezicht (De Streek), alsmede het voorkomen van een onevenredige aantasting van:
- de verschijningsvorm van karakteristieke panden;
- een samenhangend bebouwingsbeeld en het behoud van de culturele en landschappelijke waarden van de aangrenzende gronden;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- de perceelinrichting (groen-/tuinkarakter);
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;

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

Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in elk geval wordt begrepen:
- het creëren van een nieuwe in/uitrit ten behoeve van het hoofdgebouw naar de openbare weg, anders dan op de steeg of bestaande ontsluitingen op de openbare weg, dan wel het verleggen of verbreden van de bestaande steeg of de bestaande in/uitrit;
- het in aanbrengen van verharding vóór de voorgevel van een hoofdgebouw op een erf, anders het verharden van een oppervlakte kleiner dan 75 m^2;
- het fysiek afsluiten van de steeg;
- het asfalteren van de steeg, behoudens het opnieuw asfalteren van een bestaande geasfalteerde steeg.

“Waarde – Steeg” (Artikel 8)

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

Hoofdstuk 11 Handhaafbaarheid

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

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

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

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen vindt plaats via de publiekrechtelijke weg. Bij ernstige overtredingen zal handhaving via het (regulier) bestuursrechtelijke traject worden ingezet. Het ontwikkelen van beleid en de vertaling hiervan in een bestemmingsplan heeft weinig zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan de regels van het plan niet gehandhaafd (kunnen) worden. Daarom is het belangrijk al tijdens het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de opgestelde voorschriften. Hierbij is een aantal punten in het bijzonder van belang:

1. Voldoende kenbaarheid van en draagvlak voor het bestemmingsplan

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

2. Realistische en inzichtelijke regeling

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

3. Actief handhavingsbeleid

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