Bestemmingsplan

De Streek, partiële herziening Vlakkenweg 2

Omgevingsvergunningen
Wijzigingsplannen
Uw specialist in **Bestemmingsplannen**
Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte
Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Dr. van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

T 0546 454 466
E info@bjz.nu

November 2023

Status: Vastgesteld

Bestemmingsplan
“De Streek, partiële herziening Vlakkenweg 2”

Plannaam:	De Streek, partiële herziening Vlakkenweg 2
IMRO-code:	NL.IMRO.0180.2102019008-VS01
Plantype:	Bestemmingsplan
Status:	Vastgesteld
Datum:	November 2023

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 5

1.1 BESCHRIJVING INITIATIEF 5
1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED 6
1.3 VIGERENDE PLANOLOGISCH SITUATIE 7
1.4 VOLLEDIGE BESCHRIJVING STRIJDIGHEDEN MET VIGEREND BESTEMMINGSPLAN 8
1.5 LEESWIJZER 8

HOOFDSTUK 2 HISTORISCH-GEOGRAFISCHE BESCHRIJVING PLANGEBIED EN OMGEVING 9

2.1 BESTAANDE SITUATIE 9
2.2 ONTSTAANSGESCHIEDENIS (DE STREEK) 10
2.3 HYDROLOGIE 11
2.4 LANDSCHAPS- EN NATUURWAARDEN 12
2.5 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE 12
2.6 STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN 12

HOOFDSTUK 3 GEMEENTELIJKE RANDVOORWAARDEN AAN HET INITIATIEF 13

3.1 HET INITIATIEF 13
3.2 BEELDKWALITEITSEISEN 13
3.3 RUIMTELIJKE EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING 15

HOOFDSTUK 4 VERBETERING RUIMTELIJKE KWALITEIT 18

4.1 GEBRUIKSWAARDE 18
4.2 BELEVINGSWAARDE 18
4.3 TOEKOMSTWAARDE (DUURZAAMHEID) 18
4.4 CONCLUSIE 18

HOOFDSTUK 5 TOETSING INITIATIEF AAN BELEIDSKADERS 19

5.1 RIJKSBELEID 19
5.2 PROVINCIAAL BELEID 20
5.3 GEMEENTELIJK BELEID 27

HOOFDSTUK 6 TOETSING INITIATIEF AAN OMGEVINGSASPECTEN 36

6.1 BRANDVEILIGHEID 36
6.2 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE 36
6.3 DUURZAAMHEID 37
6.4 BODEM 38
6.5 GELUID 39
6.6 LUCHTKWALITEIT 40
6.7 GEUR 41
6.8 MILIEUZONERING 42
6.9 EXTERNE VEILIGHEID 45
6.10 WATERASPECTEN 47
6.11 KLIMAATADAPTIE 49
6.12 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE 49
6.13 ECOLOGIE 51
6.14 VERKEER 53
6.15 PARKEREN 53
6.16 IN- EN UITRITTEN 54
6.17 VERLICHTING 54
6.18 GEZONDHEID (STRALING EN Q-KOORTS) 54

6.19 Relatie met andere toestemmingsvereisten (zoals activiteitenbesluit) 54

Hoofdstuk 7 Sociale component 55

7.1 Sociale veiligheid 55
7.2 Zorg 55
7.3 Maatschappelijk 55
7.4 Sociale woningbouw 55
7.5 Overig 55

hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid 56

8.1 Economische uitvoerbaarheid 56
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 56
8.3 Burgerparticipatie 56
8.4 Inspraak en vooroverleg 56
8.5 Recht van overpad 57
8.6 Kabels en leidingen 57
8.7 Bereikbaarheid 57
8.8 Tijdelijke opslag grond 58

Hoofdstuk 9 Juridische aspecten planregels 59

9.1 Algemeen 59
9.2 Opbouw regels 59
9.3 Verantwoording van de regels 61

Hoofdstuk 10 Handhaafbaarheid 63

10.1 Wijze van handhaafbaarheid regels 63

Bijlagen bij de toelichting 64

Bijlage 1 Historisch vooronderzoek bodem 65
Bijlage 2 Erfinrichtingsplan en gevelbeelden 66
Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek 68
Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai 69
Bijlage 5 Standaard waterparagraaf 70

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Beschrijving initiatief

1.1.1 Aanleiding

Aan de Vlakkenweg 2, binnen de bebouwde kom en het bebouwingslint 'De Streek' van Staphorst, bevindt zich een bedrijfsperceel met een bedrijfswoning. Initiatiefnemer is voornemens om op een deel van het perceel een reguliere woning met bijgebouw toe te voegen.

Het voornemen is, vanwege het ontbreken van passende gebruiks- en bouwmogelijkheden binnen de bestaande bedrijfsbestemming, niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan "De Streek" van de gemeente Staphorst.

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

1.1.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Aan de Vlakkenweg 2 bevindt zich een bedrijfsperceel met bouwvlak. Binnen het bouwvlak bevindt zich een bedrijfswoning. Initiatiefnemer is voornemens om het overige deel van het bedrijfsperceel te benutten voor de realisatie van een reguliere woning met bijgebouw. De bestaande bedrijfswoning blijft hierbij behouden.

Om het voornemen mogelijk te kunnen maken worden de bestaande bedrijfsbestemming en het bouwvlak waarin de bedrijfswoning is gesitueerd ingekort. Het overige deel van het perceel kan dan worden omgezet naar een passende woonbestemming voor de te realiseren woning.

In afbeelding 1.1 is ter impressie een situatieschets van het voorlopig ontwerp opgenomen, waarin de beoogde woonbestemming en de ingekorte bedrijfsbestemming zijn aangegeven.



Afbeelding 1.1 Impressie gewenste situatie Vlakkenweg 2 (Bron: HULS Architecten)

De ontwikkeling leidt tot een versterking van het lint en draagt bij aan de karakteristieke bebouwingsstructuur en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van landschapsmaatregelen (zie ook afbeelding 1.1).

De kavel wordt circa 20 meter breed, 33 meter diep en kent een omvang van ruim 600 m², waardoor deze voldoet aan de beeldkwaliteitseisen. Tevens zullen de voortuin, de achtertuin/erf en de breedte van het pand eveneens voldoen aan de eisen van het openplekkenbeleid. Zo wordt het ontwerp van de gewenste woning gebaseerd op de Staphorster boerderij, waarbij de positionering op de kavel, hoofdvorm, nokrichting, goothoogte en gevelindeling aansluiten bij dit type boerderij. Tevens krijgt het woonperceel de bestemming 'Wonen-1' zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'De Streek', waardoor de bebouwing wat massa en schaal betreft past bij de bebouwingskenmerken van de omgeving, en wordt de woning minimaal 5 meter vanuit de rand van de openbare weg gerealiseerd.

Daarnaast wordt bij de werkzaamheden rekening gehouden met de bestaande bomen op het perceel en het naastgelegen perceel. Tot slot wordt de kavel visueel afgebakend met groen (zie afbeelding 1.1).

In het voorlopige ontwerp van de woning wordt dan ook voldaan aan de geldende beeldkwaliteitseisen, evenals aan de ruimtelijke en landschappelijke inpassing.

1.1.3 De bij het plan behorende stukken

Het voorliggende bestemmingsplan "De Streek, partiële herziening Vlakkenweg 2" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0180.2102019008-VS01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

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

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van de kern Staphorst, namelijk aan de Vlakkenweg 2 in het bebouwingslint De Streek. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Staphorst, sectie AG, nummers 2522 en 2523.

In afbeelding 1.2 is de ligging van het plangebied weergegeven ten opzichte van de kern Staphorst en de directe omgeving. De blauwe ster en de blauwe omlijning geven de ligging van het plangebied indicatief weer.

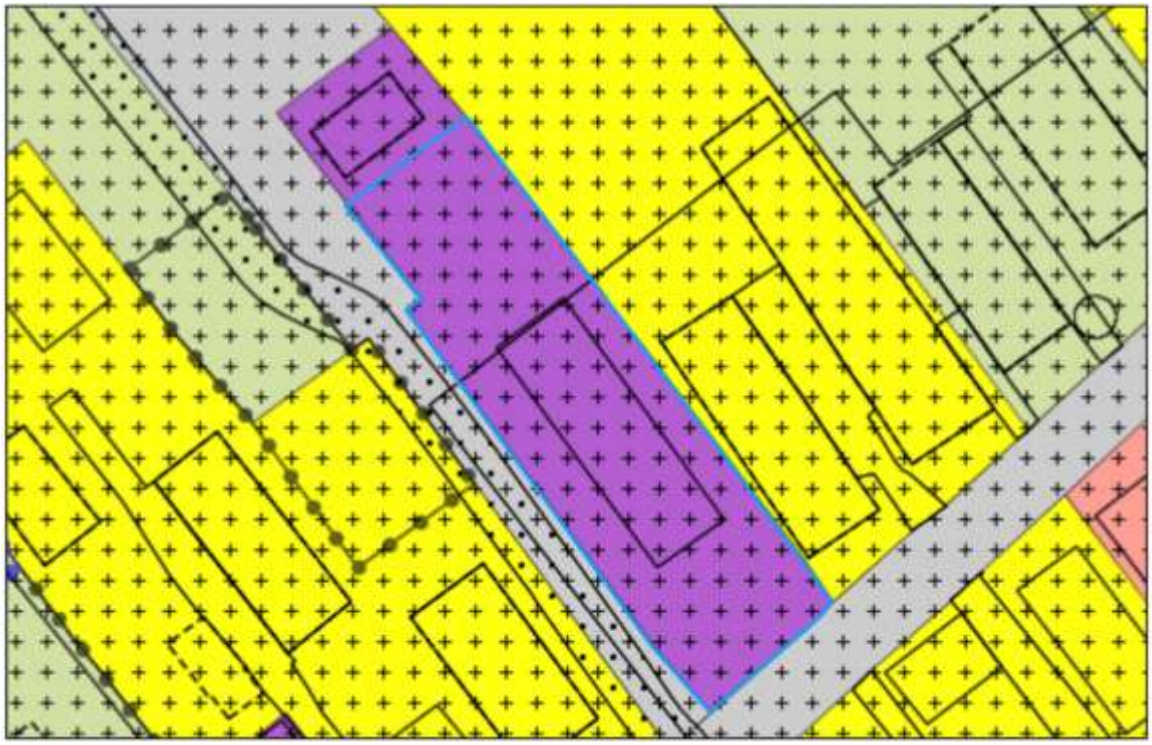


Afbeelding 1.2 Ligging van het plangebied in de kern Staphorst en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

1.3 Vigerende planologisch situatie

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "De Streek" van de gemeente Staphorst, op 11 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Staphorst, en het bestemmingsplan "De Streek, Veegplan", op 9 juli 2019 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Staphorst. Daarnaast geldt het bestemmingsplan "Kleinschalige windturbines", echter is dit plan in het kader van voorliggende ontwikkeling niet relevant en wordt daarom niet nader toegelicht.

In afbeelding 1.3 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het geldend bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is indicatief weergegeven met de blauwe omlijning.



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

Het plangebied heeft op basis van het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf'. Het gebied heeft een bouwvlak:

- De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor bestaande bedrijven, bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van Bijlage 2 Staat van bedrijven en het bestaande aantal bedrijfswoningen. De gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd en de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen moet eveneens aan de gestelde maatvoering te voldoen.

Tevens liggen binnen het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht':

- De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van hoge archeologische verwachtingswaarde. Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 50 cm beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 100 m² wordt uitgebreid en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 100 m² ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.
- De voor 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud, herstel en versterking van het

karakteristieke dorpsgezicht (De Streek) zoals dat is verwoord in de 'Aanwijzing dorpsgezicht d.d. 18 oktober 1993' en het document 'Staphorst een eigen wereld'.

1.4 Volledige beschrijving strijdigheden met vigerend bestemmingsplan

Het realiseren van een reguliere woning op de beoogde locatie is, vanwege het ontbreken van passende gebruik- en bouwmogelijkheden binnen de bestaande bedrijfsbestemming, niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om het voornemen te kunnen realiseren.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de historische en geografische situatie in het plangebied en de omgeving.

Hoofdstuk 3 bevat de randvoorwaarden die de gemeente stelt aan het voornemen, hier worden de beeldkwaliteitseisen, de ruimtelijke en landschappelijke inpassing en de doorvertaling naar het initiatief beschreven.

In hoofdstuk 4 wordt beschreven hoe het initiatief de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

In hoofdstuk 5 passeren de beleidskaders van het rijk, de provincie en de gemeente de revue.

Hoofdstuk 6 bevat de toetsing van het initiatief aan de omgevingsaspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 worden respectievelijk de sociale component en de uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 9 gaat in op de juridische aspecten van de planregels en hoofdstuk 10 omvat de handhaafbaarheid.

HOOFDSTUK 2 HISTORISCH-GEOGRAFISCHE BESCHRIJVING PLANGEBIED EN OMGEVING

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied betreft het bedrijfsperceel aan de Vlakkenweg 2, het gebied maakt deel uit van het karakteristieke bebouwingslint 'De Streek'. In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk kleinschalige bedrijvigheid en woonfuncties aanwezig, daarnaast bevinden zich op enkele locaties in de omgeving de functies detailhandel en horeca.

Aan de noord- en westzijde wordt het plangebied begrensd door verharding van een autoparkeerterrein en de Vlakkenweg. Aan de oostzijde bevindt zich een woonperceel met een aantal bomen en aan de zuidzijde de Oude Rijksweg.

De bestaande situatie van het plangebied wordt weergegeven op de luchtfoto in afbeelding 2.1. Het plangebied is hierin indicatief weergegeven met de blauwe omlijning.



Afbeelding 2.1 Bestaande situatie ter plaatse van het plangebied en de directe omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

Binnen het plangebied is op dit moment een bedrijfswoning met omliggende verharding aanwezig. Daarnaast bestaat een deel van het plangebied uit onverhard terrein, namelijk een tuin bij de bedrijfswoning en een achterterrein bestaande uit grasland met bomen. Op het achterterrein is de gewenste woning beoogd.

In de afbeeldingen 2.2 en 2.3 zijn straatbeelden opgenomen van de bestaande situatie van het plangebied.



Afbeelding 2.2 Bestaande bedrijfswoning met tuin (vanaf de Oude Rijksweg gezien) (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.3 Grasland met rechts de bestaande bedrijfswoning en de Vlakkenweg (vanaf de Vlakkenweg gezien) (Bron: Google Streetview)

2.2 Ontstaansgeschiedenis (De Streek)

In de vorige paragraaf is reeds vermeld dat het plangebied behoort tot het bestaande karakteristieke bebouwingslint 'De Streek'. Dit betreft een bebouwingslint van circa 12 km. De ligging van het plangebied in het lint is weergegeven in afbeelding 2.4.



Afbeelding 2.4 De Streek (met plangebied ter plaatse van de blauwe ster) (Bron: Gemeente Staphorst)

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

Het huidige lint wordt in de volksmond ook wel 'De Diek' of 'De Streek' genoemd. Kenmerkend voor het lint is de boogvorm; een directe afgeleide van de vorm van de ontginningsbasis zoals hiervoor beschreven. Opvallend is de verdraaiing van de perceelsrichting ten opzichte van de weg: in Staphorst staat deze vrijwel haaks op de weg terwijl verder naar het zuiden, in Rouveen, de verkavelingsrichting onder een scherpe hoek staat met de weg. Ook de boerderijen staan hier niet haaks op de weg maar volgen de richting van de percelen. Een verklaring hiervoor kan zijn dat de Staphorster kolonisten al verder veeninwaarts waren dan de Rouveners. Vanuit de ontginningsbasis (De Wijk) is te zien dat de vier slagen van Staphorst in vrijwel een rechte lijn naar het zuidoosten lopen. De slagen van Rouveen daarentegen worden, door de beperkte ruimte naar achter toe, gedwongen hun perceelsrichting keer op keer bij te stellen.

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

De lintbebouwing, waarbij boerderijen vlak naast en achter elkaar aan de bebouwingsas liggen in de richting van de percelering is daarbij eveneens een belangrijke karakteristiek. Aangrenzende erven worden ontsloten door een gemeenschappelijke toegangsweg (stegen). De hoge beeldkwaliteit van de agrarische bebouwing, waaronder meer dan 300 beschermde monumenten levert een belangrijke bijdrage aan het cultuurhistorisch waardevolle karakter van De Streek.

Het ruimtelijk beeld wordt behalve door de bebouwing in de belangrijke mate bepaald door de erfbeplanting en de houtsingels op de perceelsgrenzen tussen en direct achter de bebouwing waardoor een ruimtelijke beslotenheid is ontstaan die waar het bebouwingslint plaatselijk transparant of onderbroken is, markante contrasten oplevert met het open agrarisch gebied. In de kern Rouveen en Staphorst is de historische samenhang met het achterliggende landschap plaatselijk verdwenen door naoorlogse nieuwbouw en wegaanleg.

2.3 Hydrologie

Op basis van onder meer het vooronderzoek door Kruse Groep (zie bijlage 1 bij deze toelichting) is de volgende regionale geohydrologische situatie afgeleid:

- Het maaiveld bevindt zich circa 2 meter boven NAP;
- Het eerste watervoerende pakket bestaat uit zandige afzettingen behorend tot de formaties van Twente, Kreftenheye, Drente, Urk, Enschede en Harderwijk. Tevens komen in dit pakket kleiige afzettingen voor van het Emien en Holsteinien. De dikte van het eerste watervoerende pakket bedraagt circa 20 tot 80 meter;
- Onder het eerste watervoerende pakket bevindt zich een scheidende laag welke in hoofdzaak wordt gevormd door een kleilaag, behorend tot de Formatie van Tegelen. De dikte varieert van enkele meters tot circa 25 meter;
- Het tweede watervoerend pakket wordt gevormd door fijn zandige, slibhoudende marien pliocene zanden. Tevens bevinden zich grof zandige lagen in het tweede watervoerende pakket. De afzettingen behoren voornamelijk tot de Formaties van Scheemda, Maassluis en Harderwijk;
- De ondoorlatende basis bevindt zich op circa 200 meter min maaiveld en wordt gevormd door de kleiige afzettingen behorend tot de formatie van Breda;
- Het freatische grondwater stroomt in westelijke richting. De onderzoekslocatie bevindt zich niet in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Er bevinden zich in de omgeving diverse afwateringssloten.

2.4 Landschaps- en natuurwaarden

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen gronden aanwezig die onderdeel uitmaken van het NNN-gebieden of van Natura 2000-gebieden. Wel zijn ter plaatse bijzondere landschappelijke kenmerken aanwezig, vanwege de ligging in De Streek.

Het beschermde gezicht geeft veel aandacht aan het bebouwingslint De Streek, met name aan de boerderijen als bijzondere elementen. Het beschermde gezicht heeft minder aandacht voor het landschap ter plaatse. Het landschap en het lint zijn in Staphorst echter onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien het lint in feite de 'versteende' structuur van het landschap vormt. De relatie tussen het lint en het 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.

2.5 Archeologie en cultuurhistorie

In paragraaf 1.2 is reeds vermeld dat de gronden binnen het plangebied beschikken over de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Deze dubbelbestemming geldt voor een deel van de gronden, namelijk de gronden ter plaatse van het bouwvlak (zuidoosten). Ter plaatse van de dubbelbestemming mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 50 cm beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken en ontwikkelingen met oppervlakte kleiner dan 100 m². In paragraaf 6.12 van deze toelichting wordt dieper ingegaan op de archeologische situatie binnen het plangebied.

In paragraaf 2.2 zijn daarnaast de cultuurhistorische kenmerken van het bebouwingslint van De Streek uitgebreid vermeld, hiervoor wordt dan ook verwezen naar deze paragraaf. Tevens wordt in paragraaf 6.12 van deze toelichting eveneens dieper ingegaan op de cultuurhistorische situatie binnen het plangebied.

2.6 Stedenbouwkundige waarden

Het bebouwingslint De Streek kent bijzondere stedenbouwkundige waarden. Het betreft voornamelijk een dichte bebouwingsstructuur van monumentale boerderijen die een sterke architectonische verwantschap hebben. De streek omvat samengevat de volgende kenmerkende waarden:

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

HOOFDSTUK 3 GEMEENTELIJKE RANDVOORWAARDEN AAN HET INITIATIEF

3.1 Het initiatief

Hierna wordt ingegaan op de geldende eisen en hoe hiermee is omgegaan in het kader van het initiatief.

Het voornemen is, vanwege het ontbreken van passende gebruiks- en bouwmogelijkheden binnen de bestaande bedrijfsbestemming, niet in overeenstemming met het geldende bestemminsplan "De Streek" van de gemeente Staphorst.

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

Op basis van advies van de Omgevingskamer dient te worden voldaan aan een aantal eisen. Aangezien de woning op een deel van een bedrijfsperceel wordt toegevoegd en het overige deel een bedrijfsbestemming behoud (maximaal milieucategorie 2) moet het bouwvlak van de woning op minimaal 10 meter afstand van de bedrijfsbestemming liggen. Hieraan wordt voldaan (zie paragraaf 6.8 van deze toelichting).

Daarnaast moet rekening worden gehouden met de aanwezige bomen op het (naastgelegen) perceel en moet de grens tussen de woonbestemming en de bedrijfsbestemming visueel worden gemaakt, bijvoorbeeld door de voortuin groen vorm te geven in aansluiting op de Nota Belvedère. Hierop wordt in het verloop van dit hoofdstuk nader ingegaan.

Ook moet de bebouwing voldoen aan de kaders van het open plekken beleid. Het plangebied komt namelijk in aanmerking voor stap 2 van het Transformatiebeleid van de gemeente Staphorst. Het belangrijkste uitgangspunt van stap 2 (Open plekken beleid) is dat één (dubbele) woning mogelijk wordt gemaakt op basis van de voorwaarden die in de 'Beleidsnota Open plekken beleid Staphorst, 5e wijziging' staan. Het voorliggende plan gaat, zoals eerder vermeld, uit van het toevoegen van één vrijstaande woning aan de Vlakkenweg 2.

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voldoet aan de beleidskaders. Kortheidshalve wordt verwezen naar paragraaf 5.3 waar getoetst wordt aan het relevante gemeentelijke beleid, waaronder het 'Transformatiebeleid' en de 'Beleidsnotitie Open plekken Staphorst, 5e Wijziging'.

Het plangebied zal op verantwoorde wijze worden vormgegeven, waarbij rekening wordt gehouden met het historische contact van het bebouwingslint en de overgang van de erven naar het landschap. Bij de uitwerking van de planontwikkeling wordt rekening gehouden met het waardevolle karakter van de Streek. Zowel qua positionering van de bebouwing als het stedenbouwkundige ontwerp (materialisering, kleurstelling etc.).

3.2 Beeldkwaliteitseisen

Voor transformatielocaties in de Streek gelden specifieke randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden zijn opgenomen in de beleidsnota 'Open plekken Staphorst, 5e wijziging', zie hiervoor ook paragraaf 5.3.3 van deze toelichting. In onderstaande tekst worden de randvoorwaarden met betrekking tot de beeldkwaliteitseisen beschreven, de overige randvoorwaarden worden in paragraaf 5.3.3 van deze toelichting beschreven.

De doelstelling van het open plekken beleid is behoud en versterking van karakteristieke bebouwingsstructuur. Wanneer aansluiting wordt gezocht bij de kavelstructuur en de doelstelling van het open plekken beleid, is het mogelijk om bij enkele dwarswegen binnen randvoorwaarden woningbouw te realiseren van het Staphorster boerderijtype.

De Vlakkenweg kent weinig bebouwing, versterking van het lint kan ter plaatse van deze weg leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De Vlakkenweg biedt dan ook ruimte voor de gewenste bouwmassa, waarbij de ligging van de gasleiding alsmede de ligging van de parkeerplaats ook van belang zijn.

De beleidsnota Belvedère schrijft voor dat het bebouwen van "open plekken, vrijkomende locaties en locaties achter aan de stegen" plaats moet vinden door een woningtype dat is gebaseerd op de Staphorster boerderij.

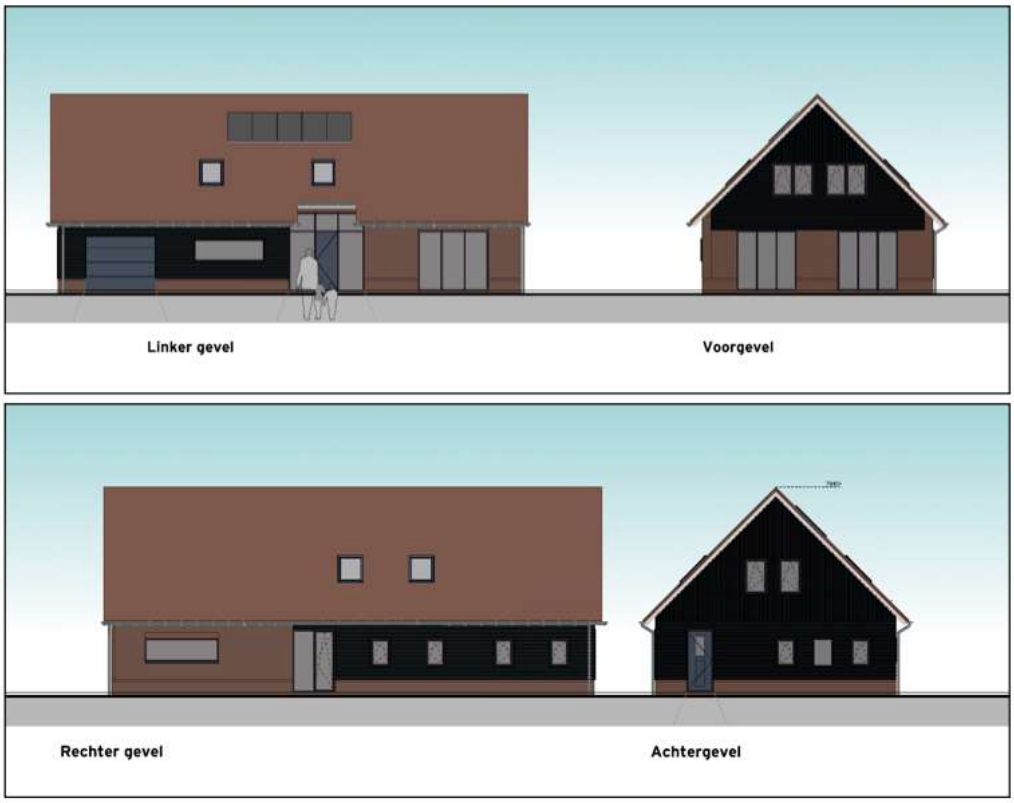
- Afmetingen van het perceel: Nieuwbouw is alleen mogelijk op een plek die voldoende maat heeft, waardoor voldoende afstand tot de bestaande bebouwing kan worden verkregen. Zo dient de kavel minimaal 17 meter breed en 31 meter diep te zijn. Op basis van voorgenoemde maten dient een kavel een minimum oppervlak van (afgrond) 600 m² te hebben. Daarnaast zijn er bepalingen opgenomen inzake de woning (boerderij) op de kavel. Zo dient de voortuin een diepte te hebben van minimaal 5 meter en een achtertuin/erf een diepte van minimaal 10 meter. De breedte van het pand bedraagt tussen de 8 en 15 meter, waarbij de lengte minimaal twee keer de breedte bedraagt.
- De nieuwbouw dient te passen binnen het lint: De nieuw te bouwen panden dienen qua positionering op de kavel, hoofdvorm, nokrichting, goothoogte en gevelindeling aan te sluiten bij de Staphorster boerderij.

Voorwaarden voor nieuwbouw zijn:

- Positionering van de nieuwbouw: zichtlijnen naar achteren behouden;
- Nokrichting in het verlengde van de kavelstructuur;
- De te realiseren woning dient ontsloten te worden via de dwarsweg (tenzij anders vermeld). Hieruit volgt tevens dat de baanderdeuren aan de zijde van dwarsweg gerealiseerd moeten worden;
- Maatvoering overeenkomstig eisen Staphorster boerderij;
- De gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen dient afgestemd te worden op de inhoudsmaat van de woning. Dit is overeenkomstig de bestemming 'Wonen-1' zoals opgenomen in het bestemmingsplan "De Streek". In het bestemmingsplan zijn ook de andere regels met betrekking tot de maatvoering van het bijgebouw opgenomen.

De woning dient in ieder geval minimaal 5 meter vanuit de rand van de openbare weg gerealiseerd te worden.

In afbeelding 1.1 is een situatietekening van het voorlopige ontwerp opgenomen. Daarnaast zijn in afbeeldingen 3.1 een tweetal gevelimpressies van het voorlopige ontwerp opgenomen.



Afbeelding 3.1 Impressie gewenste situatie Vlakkenweg 2 (Bron: HULS Architecten)

Op basis van het voorlopige ontwerp is sprake van een kavel van circa 20 meter breed, 33 meter diep en een een omvang van ruim 600 m², waarmee wordt voldaan aan de gestelde eisen. De voortuin heeft een diepte van minimaal 5 meter, waarbij de kavel aan de achterzijde van de woning nog een lengte van minimaal 10 meter heeft. De breedte van het pand bedraagt tussen de 8 en 15 meter, waarbij de lengte minimaal twee keer de breedte bedraagt. De nieuw te bouwen woning sluit qua positionering op de kavel, hoofdvorm, nokrichting, goothoogte en gevelindeling aan bij de Staphorster boerderij. Daarnaast is de nieuwbouw zo gepositioneerd dat de zichtlijnen naar achteren behouden blijven en loopt de nokrichting in het verlengde van de kavelstructuur. De te realiseren woning wordt ontsloten via de dwarsweg, waaruit volgt dat de baanderdeuren aan de zijde van dwarsweg gerealiseerd worden. De maatvoering is overeenkomstig eisen Staphorster boerderij en de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen is afgestemd op de inhoudsmaat van de woning. Dit is overeenkomstig de bestemming 'Wonen-1' zoals opgenomen in het bestemmingsplan "De Streek". In het bestemmingsplan zijn ook de andere regels met betrekking tot de maatvoering van het bijgebouw (in voorliggend geval gaat het om een inpandige berging) opgenomen.

Tot slot bevindt de woning zich op minimaal 5 meter van de rand van de openbare weg.

Het uiteindelijke ontwerp van de woning zal eveneens aan de geldende beeldkwaliteitseisen voldoen.

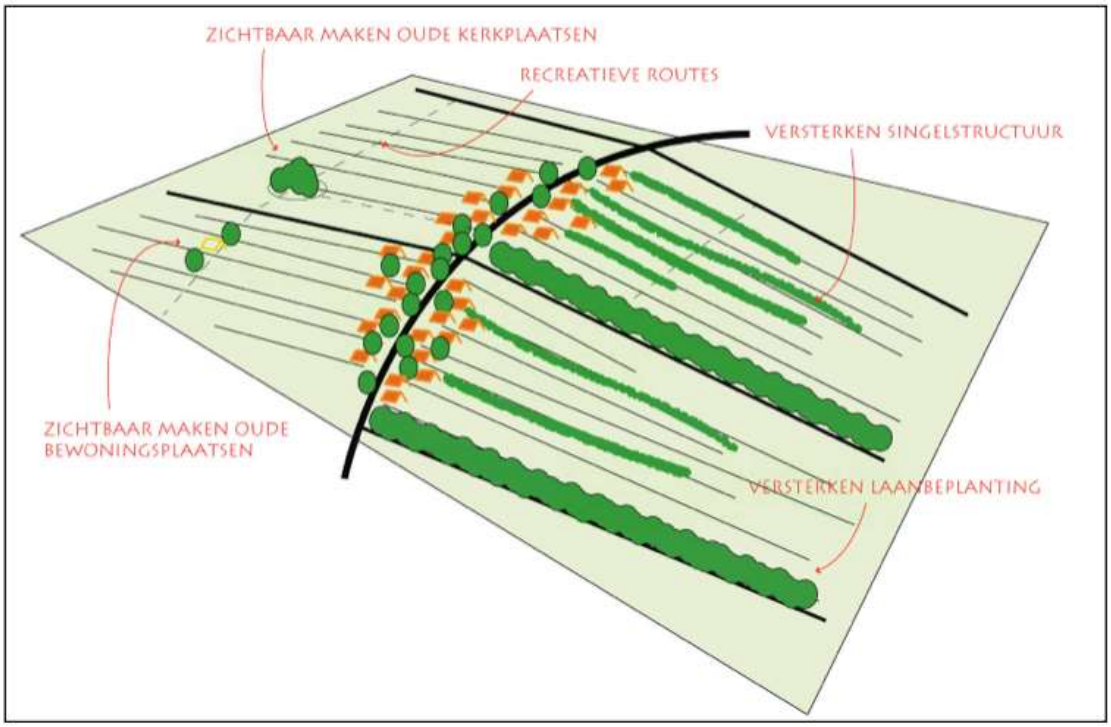
3.3 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing

Voor transformatielocaties in de Streek gelden eisen ten aanzien van ruimtelijke en landschappelijke inpassing.

Het landschap

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

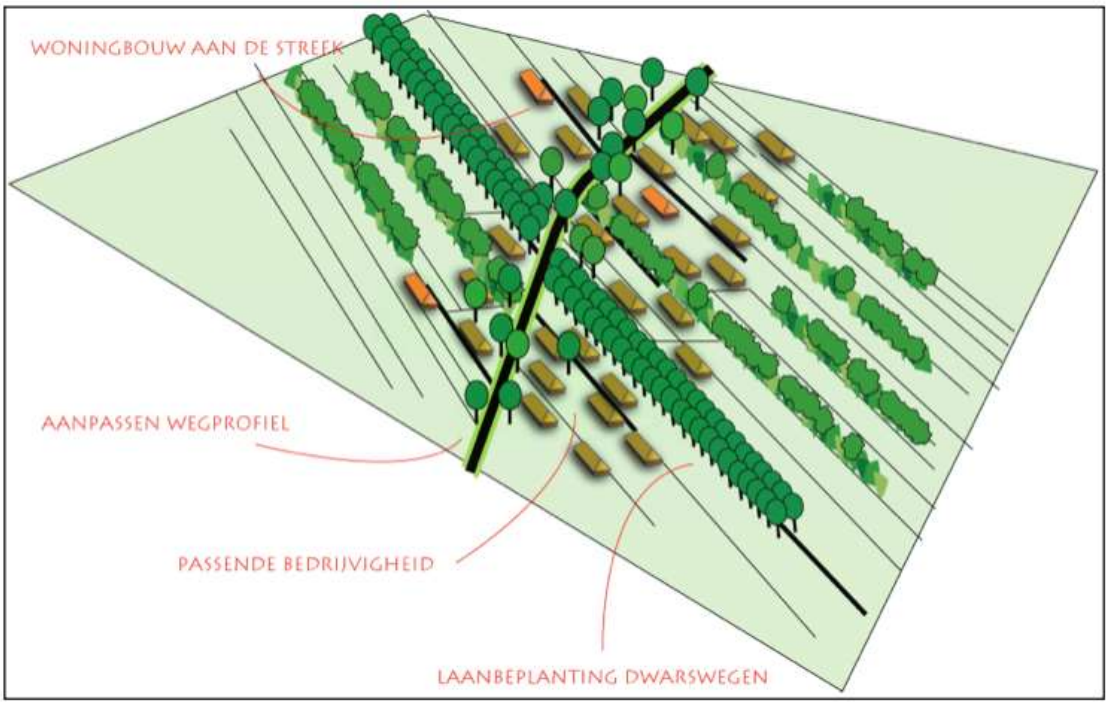
- het versterken en verbeteren van de karakteristieke beplantingsstructuur;
- het versterken van de recreatieve betekenis;
- het leesbaar maken en houden van de geschiedenis van het landschap.



Afbeelding 3.2 Perspectief voor het landschap (Bron: Gemeente Staphorst)

De Streek

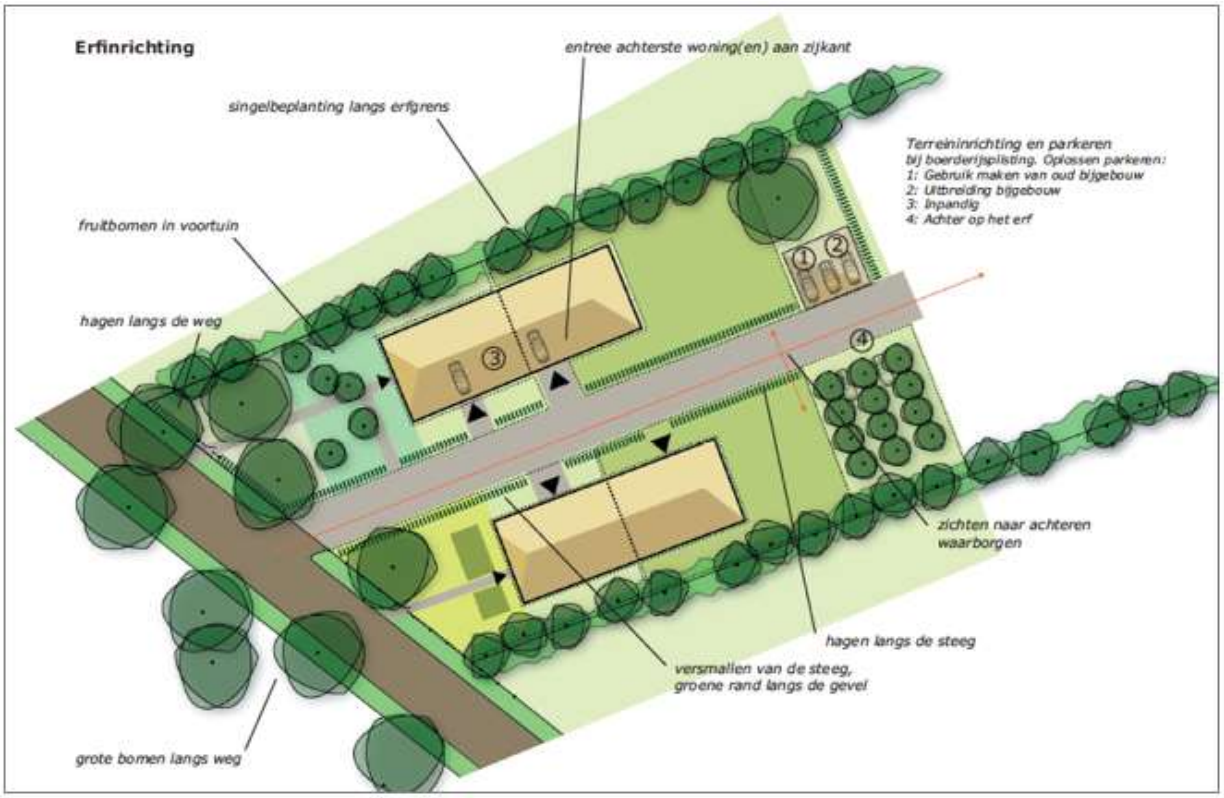
De bijzondere bebouwingsstructuur in 'De Streek' moet gewaarborgd blijven. Dit betekent echter niet dat er geen ruimte voor nieuwe ontwikkelingen zou zijn. Wanneer nieuwe ontwikkelingen zodanig worden ingepast dat zij zich voegen naar de kenmerkende structuur kunnen zij juist een verrijking en versterking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



Afbeelding 3.3 Perspectief voor de Streek (Bron: Gemeente Staphorst)

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

In afbeelding 3.4 wordt weergegeven op welke wijze de erfinrichting, in relatie tot de 'versteende' structuur in de Streek dient plaats te vinden.



Afbeelding 3.4 Erfinrichting in de Streek (Bron: Gemeente Staphorst)

Het erf zal op een verantwoorde wijze worden vormgegeven, waarbij rekening wordt gehouden met de historische context van het bebouwingslint. Bij de uitwerking van de planontwikkeling wordt rekening gehouden met het waardevolle karakter van de Streek. Dit betreft zowel de positionering van de bebouwing en de landschappelijke inpassing als het stedenbouwkundige ontwerp (materialisering, kleurstelling en dergelijke).

In het voorlopige ontwerp van de woning wordt dan ook voldaan aan de reeds vermelde beeldkwaliteitseisen, waarbij sprake is van ruimtelijke en landschappelijke inpassing (zie afbeelding 1.1, afbeelding 3.1 en bijlage 2 bij deze toelichting). Zo wordt rekening gehouden met de aanwezige bomen op het woonperceel en het naastgelegen perceel en wordt de grens tussen de Vlakkenweg 2 en de gewenste woonkavel fysiek duidelijk door de voortuin groen vorm te geven, in aansluiting op Nota Belvedère.

HOOFDSTUK 4 VERBETERING RUIMTELIJKE KWALITEIT

Ruimtelijke kwaliteit uit zich in plannen die zijn opgesteld vanuit de belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde van het gebied waarin zich het plan bevindt. De term 'toekomstwaarde' is in feite synoniem aan de term 'duurzaamheid'. De provincie Overijssel en de gemeente Staphorst hebben ruimtelijke kwaliteit tot de pijler van ruimtelijk beleid gemaakt, zie ook de omgevingsvisies in hoofdstuk 5 van deze toelichting.

In het vervolg van dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke kwaliteit binnen voorliggend voornemen beschreven.

4.1 Gebruikswaarde

Wat betreft de gebruikswaarde wordt gesteld dat in dit geval een woning wordt gerealiseerd ter plaatse van een bedrijfsperceel. Het deel van het bedrijfsperceel waar de woning wordt gerealiseerd wordt in de huidige situatie niet benut en zal naar verwachting in de toekomst ook niet meer met een bedrijfsfunctie wordt ingevuld. Binnen het voornemen wordt het perceel wordt gebruikt in het kader van de lokale woonbehoefte, waardoor de gebruikswaarde van het perceel wordt vergroot. Daarnaast komt het voornemen ten goede aan de sociale veiligheid (zie hiervoor ook paragraaf 7.1 van deze toelichting) en wordt de nieuwe functie 'wonen' gezien als een zeer passende functie in de omgeving.

4.2 Belevingswaarde

De belevingswaarde wordt versterkt als gevolg van het toevoegen van een aantal bij het gebied passende cultuurhistorische elementen. De te realiseren bebouwing zal qua vorm, maatvoering en uitstraling aansluiten bij de kenmerken van De Streek. Hierdoor worden de cultuurhistorische aspecten opnieuw zichtbaar en herkenbaar gemaakt. Het realiseren van de bebouwing zal de herinnering aan het verleden levendig houden. De Vlakkenweg kent daarnaast weinig bebouwing, versterking van het lint leidt daarmee tevens tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en versterking van de belevingswaarde.

4.3 Toekomstwaarde (duurzaamheid)

De huidige functie van de locatie beschikt, gezien het feit dat verwacht wordt dat de bedrijfsfunctie ter plaatse niet meer wordt ingevuld, niet over een toekomstwaarde. Met de realisatie van de gewenste woning wordt op deze locatie voorzien in een passende functie met toekomstwaarde. De nieuwe woning zal voldoen aan de meest recente eisen op het gebied van duurzaamheid, zo zal deze gasloos worden gebouwd. De toekomstwaarde van het perceel stijgt dan ook aanzienlijk in vergelijking met de huidige situatie.

4.4 Conclusie

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

HOOFDSTUK 5 TOETSING INITIATIEF AAN BELEIDSKADERS

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

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

5.1.1.1 Algemeen

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

5.1.1.2 Vier prioriteiten

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

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

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

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

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

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

5.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR (voorganger NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigt en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

5.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het voornemen raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

Wat de "Ladder voor duurzame verstedelijking" betreft is een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van belang. Hierin is uitgesproken dat met de realisatie van 11 woningen niet voorzien wordt in een woningbouwlocatie of andere stedelijk ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (ABRS 16 september 2015, 201501297/1/R4). Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in maximaal één grondgebonden woning. Gelet op de hiervoor genoemde uitspraak van de Afdeling is in voorliggend geval dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Geconcludeerd wordt dat geen verdere toetsing plaats hoeft te vinden aan de "Ladder voor duurzame verstedelijking" en dat het initiatief voldoet aan het rijksbeleid.

5.2 Provinciaal beleid

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

5.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en

stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

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

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

5.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

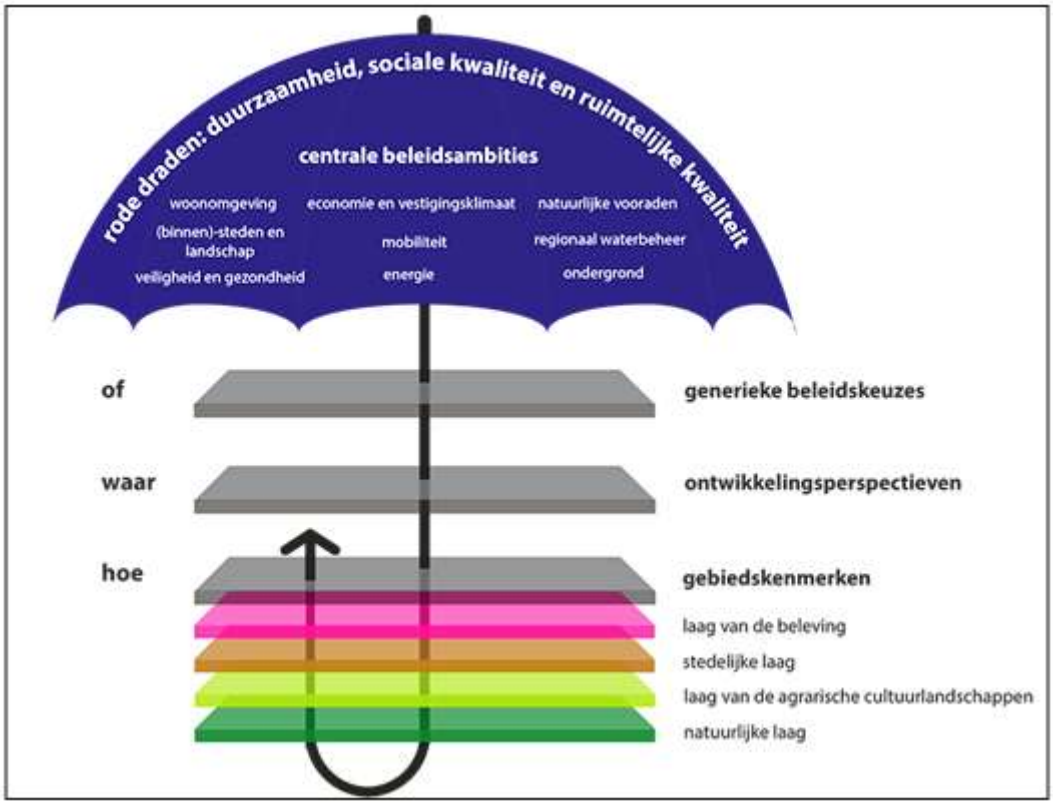
5.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

1. Of - generieke beleidskeuzes: keuzes die bepalend zijn voor de vraag <u>of</u> ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn;
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven: perspectieven die richting geven aan wat <u>waar</u> ontwikkeld zou kunnen worden;
3. Hoe – gebiedskenmerken: op basis hiervan gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag '<u>hoe'</u> een ontwikkeling invulling krijgt.

Afbeelding 5.1 geeft het uitvoeringsmodel schematisch weer.



Afbeelding 5.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

5.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

5.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

In voorliggend geval zijn met name artikel 2.1.3, 2.2.2 en 2.11 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader ingegaan op de genoemde artikelen.

Artikel 2.1.3

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Op basis van dit artikel mogen bestemmingsplannen uitsluitend voorzien in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen op de groene omgeving (niet bestaand bebouwd gebied/geen gronden voor stedelijke functies binnen een kern), wanneer aannemelijk is gemaakt dat voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie en dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

In dit geval is sprake van een ontwikkeling op een binnenstedelijke locatie in bestaand bebouwd gebied (bestaand bedrijfsperceel). Van extra ruimtebeslag op de groene omgeving is geen sprake. Geconcludeerd wordt dat de gewenste woningbouwontwikkeling voldoet aan de bepalingen zoals opgenomen in artikel 2.1.3.

Artikel 2.2.2

Realisatie nieuwe woningen

Op basis van dit artikel mogen bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen enkel voorzien in de realisatie van nieuwe woningen, indien de behoefte daaraan in aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw. Hierbij moet worden aangesloten bij de woonafspraken, zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming. Er mag enkel worden voorzien in 80% van de behoefte aan nieuwe woningen. Bij bestemmingsplannen van gemeenten, waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag in een hoger percentage worden voorzien (maximaal 100% van de vastgestelde behoefte).

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het plangebied is aan te merken als een inbreidingslocatie. Opgemerkt wordt dat de hier te realiseren woning is bedoeld voor de lokale behoefte en wordt toegevoegd binnen een bestaand bebouwingslint.

Tevens wordt in paragraaf 5.3.5 aangetoond dat voorliggend plan in zeer beperkte mate bijdraagt aan de behoefte naar nieuwe vrijstaande woningen in De Streek. Geconcludeerd wordt dat de gewenste woningbouwontwikkeling voldoet aan de bepalingen zoals opgenomen in artikel 2.2.2.

Artikel 2.11

Cultureel erfgoed

Op basis van dit artikel moet in de toelichting op bestemmingsplannen worden aangegeven op welke wijze bij de planontwikkeling rekening is gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.11 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het plangebied bevindt zich binnen de begrenzing van een karakteristieke dorpsgezicht (De Streek), zoals dat is verwoord in de aanwijzing dorpsgezicht d.d. 18 oktober 1993 en het document 'Staphorst een eigen wereld' van 31 mei 2005. Voor wat betreft de architectuur van de woning, de inrichting en materiaalgebruik van het erf en de projectering van de bebouwing op de kavel is rekening gehouden met het cultuurhistorisch waardevolle dorpsgezicht van De Streek. Dit is planologisch verankerd doordat in de regels de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' overeenkomstig het moederplan is overgenomen. De ontwikkeling sluit dan ook aan bij artikel 2.11 van de Omgevingsverordening.

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

5.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

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



Afbeelding 5.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken.

Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"

In voorliggend geval wordt ter plaatse van een open plek binnen het bestaand stedelijk gebied voorzien in een zeer beperkt deel van de woningbehoefte in de kern Staphorst (De Streek). Als gevolg van het voornemen blijft het milieu vitaal en aantrekkelijk.

Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' zich niet verzet tegen de voorgenomen herontwikkeling.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

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

De locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze (oorspronkelijke) waarden niet meer voorkomen in het plangebied en redelijkerwijs ook niet meer te herstellen zijn.

1. De "Stedelijke laag"

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Bebouwingsschil 1900-1955'. Afbeelding 5.3 betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de "Stedelijke laag". Het plangebied is met de blauwe omlijning ingetekend.



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

'Bebouwingsschil 1900 – 1955'

De bebouwingsschil 1900 – 1955 bestaat uit gemengde stadwijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. 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 stadsassen doorkruisen deze bebouwingsschil veelal en vormen belangrijke verbindingsassen tussen de stedelijke centra, stationsgebieden en het hoofdinfrastructuurnetwerk rond de steden.

Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

Met het realiseren van de gewenste woning wordt bij de situering en het ontwerp rekening gehouden met omliggende functies en bestaande bebouwingsstructuren. Wat betreft bouwmogelijkheden wordt aangesloten bij een woonbestemming uit het geldende bestemmingsplan. De bouwkenmerken worden afgestemd op de omgeving, zodat de woning en de ondergeschikte bebouwing qua bouwmassa en verschijningsvorm goed opgaan in het bebouwingskarakter van de omgeving.

De invulling van het plangebied met een woning is in overeenstemming met het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag'.

2. De "Laag van beleving"

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van beleving' aangeduid met het gebiedstype 'Donkerte' en 'IJssellinie inundatieveld'. Afbeelding 5.4 betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de "Laag van beleving". Het plangebied is met de blauwe omlijning ingetekend.



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

'Donkerte'

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken. De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht.

'IJssellinie inundatieveld'

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

Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van beleving'

Voor De Streek is het aspect 'donkerte' van toepassing. In hoeverre hier daadwerkelijk sprake is van een kwaliteit valt, gezien het feit dat verlichting in woon- en werkgebieden noodzakelijk is vanuit het oogpunt van sociale en verkeersveiligheid, te betwijfelen. In geval van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling zal het gebruik van kunstlicht zoveel mogelijk worden vermeden, danwel op effectieve wijze (gericht) worden toegepast. Daarnaast blijven de cultuurhistorische waarden behouden.

Geconcludeerd wordt dat de aspecten 'donkerte' en 'IJssellinie inundatieveld' geen belemmering vormen voor het voornemen.

5.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

5.3 Gemeentelijk beleid

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

5.3.1 Omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar'

5.3.1.1 Algemeen

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

5.3.1.2 Wonen en leefbaarheid

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

De visie van de gemeente Staphorst op het thema 'Wonen en leefbaarheid' is verwerkt in een overzichtelijk kaartbeeld. Afbeelding 5.5 omvat een uitsnede van de structuurvisieplankaart. Te zien is dat het plangebied (blauwe ster) is gelegen op een locatie waar incidenteel inbreiding mogelijk is.



Afbeelding 5.5 Uitsnede omgevingsvisiekaart thema 'Wonen en leefbaarheid' (Bron: gemeente Staphorst)

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

Zoals aangegeven in afbeelding 5.5 is het plangebied gelegen in een gebied dat is aangemerkt als 'incidenteel inbreiding mogelijk (de Streek)'. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling, bestaande uit het realiseren van een woning op een bedrijfsperceel, blijft de slagenstructuur herkenbaar. Tevens wordt de woning goed en veilig ontsloten op de Vlakkenweg en vervolgens op de Oude Rijksweg. Het voornemen sluit dan ook aan bij het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de reeds beschreven omgevingsvisie.

5.3.2 Transformatielocaties aan de Streek

5.3.2.1 Algemeen

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

5.3.2.2 Toepassingsgebied

Het gebied waarop de beleidsnotitie 'Transformatielocaties aan de Streek' van toepassing is wordt in de 'nota Belvedère' aangeduid als "Beschermd Dorpsgezicht".

Dit gebied is in 1993 ministerieel vastgelegd:

"Het beschermde gezicht Staphorst omvat de kerkdorpen Staphorst en Rouveen met het gehele bebouwingslint, de Streek. Vanwege de vele verspringingen van de perceelsgrenzen ligt de grens in beginsel op circa 250 meter ter weerszijden van de Gemeenteweg en de Oude Rijksweg. In het noordoosten is de grens getrokken bij de weg Berkenstouwe, omdat hier het bebouwingslint breekt en overgaat in lossere bebouwing. In het zuiden vormt de aansluiting van de Oude Rijksweg op de autoweg de grens. De nieuwbouw in Rouveen en Staphorst is buiten de bescherming gelaten, waar deze niet direct aan de Gemeenteweg of Oude Rijksweg grenst."

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

5.3.2.3 Uitgangspunten saneringslocaties

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

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

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

5.3.2.4 Proces

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

1. *Hergebruik van bestaande bebouwing*

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

2. *Het "Open plekken-beleid"*

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

3. *Het "Open plekken-beleid +"*

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

4. *Maatwerk binnen kaders omgevingswet*

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

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

5.3.2.5 Toetsing van het initiatief aan de beleidsnotitie 'Transformatielocaties aan de Streek'

Voorliggende ontwikkeling gaat uit van het realiseren van een woning aan de Vlakkenweg 2. De gewenste bebouwing sluit aan op de bebouwing langs de dwarswegen, namelijk vrijstaande woningen die vooral na 1950 zijn opgericht.

Het "Open plekken-beleid" is van toepassing op voorliggend plangebied (zie paragraaf 5.3.3). Er is sprake van een kleine transformatielocatie, ter plaatse van een bestaande open plek. De gewenste bebouwing versterkt de bebouwingsstructuur van het beschermde dorpsgezicht ter plaatse.

In afbeeldingen 1.1 en 3.1 zijn impressies van het voorlopige ontwerp opgenomen. Het voornemen sluit aan bij het gemeentelijk beleid, zoals verwoord in de beleidsnotitie 'Transformatielocaties aan de Streek'. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt het definitieve plan voorgelegd aan de Stadsbouwmeester.

5.3.3 Beleidsnotitie ´Open plekken Staphorst, 5e wijziging´

5.3.3.1 Algemeen

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

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

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

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

Het plangebied is gelegen aan de dwarsweg 'de Vlakkenweg'. De randvoorwaarden die hiervoor gelden in de vorm van beeldkwaliteitseisen zijn in paragraaf 3.1 van deze toelichting reeds beschreven en worden met de randvoorwaarden in onderstaande tekst nader aangevuld.

5.3.3.2 Randvoorwaarden bebouwing Dwarswegen

Langs enkele dwarswegen is na 1950 een toename zichtbaar van het aantal burgerwoningen. De nokrichting en de bebouwingsstructuur zijn echter niet geënt op de kavelstructuur, maar gericht op de dwarsweg. Hierdoor dragen deze burgerwoningen niet bij aan de versterking van het beschermd dorpsgezicht. De doelstelling van het open plekken beleid is behoud en versterking van karakteristieke bebouwingsstructuur.

De nieuwe burgerwoningen dragen niet bij aan een versterking van deze structuur. Zij dienen slechts een belang in het kader van volkshuisvesting. Wanneer aansluiting wordt gezocht bij de kavelstructuur en de doelstelling van het open plekken beleid, is het mogelijk om bij enkele dwarswegen binnen randvoorwaarden woningbouw te realiseren van het Staphorster boerderijtype.

Een toename van bebouwing is alleen mogelijk, indien:

- de nieuwe bebouwing in zijn geheel binnen het beschermd dorpsgezicht is gelegen;
- de nieuwe bebouwing zich voegt binnen de bestaande bebouwingscontour en aansluit aan de voorliggende en omliggende bebouwing;
- de situering van de te realiseren bebouwing geen onevenredige inbreuk maakt op voorliggende en omliggende monumentale en/of karakteristieke bebouwing;
- de omliggende bedrijfsactiviteiten (agrarisch of niet-agrarisch) of aanwezige functies (bv. begraafplaats, spoorlijn) dit mogelijk maken;
- wanneer de breedte /capaciteit van de dwarsweg voldoende is om de extra bebouwing te verwerken.

De Vlakkenweg kent weinig bebouwing, versterking van het lint ter plaatse van deze weg leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De Vlakkenweg biedt aan beide zijden dan ook ruimte voor 1 bouwmassa, waarbij de ligging van de gasleiding alsmede de ligging van de parkeerplaats ook van belang zijn.

Met betrekking tot de afstand van de weg dient te worden voldaan aan de eisen, zoals gesteld in het kader van de Wet Geluidhinder. Middels een akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond dat woningbouw mogelijk is.

5.3.3.3 Algemene randvoorwaarden

De locatie dient te worden getoetst op de economische uitvoerbaarheid. De aanvrager dient via een exploitatieopzet inzichtelijk te maken dat hij het plan kan uitvoeren. Tevens dient de aanvrager een verklaring te ondertekenen dat eventuele planschade voor rekening zal komen van de aanvrager. Het aantal te bebouwen locaties is vastgelegd op gemiddeld 5 per jaar. Om inzicht te krijgen in de bouwplannen van de initiatiefnemer is, voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure, een schetsplan en inrichtingsplan overlegd die inzicht geeft in hoe de bebouwing eruit komt te zien en hoe het erf wordt ingericht. Het schetsplan en het inrichtingsplan zijn aan de beleidsnotitie ´Open plekken Staphorst, 5e wijziging´ getoetst.

4.3.3.4 Toetsing van het initiatief aan de beleidsnotitie 'Open plekken Staphorst, 5e wijziging'

Het plangebied bevindt zich, zoals reeds vermeld, aan de dwarsweg 'de Vlakkenweg'. Een locatie die in zijn geheel binnen het beschermd dorpsgezicht is gelegen.

De ontwikkeling leidt tot versterking van het lint en draagt bij aan de karakteristieke bebouwingsstructuur (zie paragraaf 3.3 van deze toelichting). De gewenste woonbebouwing past binnen de bestaande bebouwingscontour en sluit aan op bebouwing in de omgeving. Hierbij wordt tevens geen onevenredige inbreuk gemaakt op monumentale en/of karakteristieke bebouwing. Uit paragraaf 6.14 van deze toelichting blijkt dat de omliggende wegen de ontwikkeling zonder problemen kunnen opvangen en daarnaast blijkt uit paragraaf 6.7 en paragraaf 6.8 van deze toelichting dat de omliggende bedrijfsactiviteiten of aanwezige functies niet worden belemmerd als gevolg van de ontwikkeling. Uit paragraaf 6.5 van deze toelichting blijkt dat tevens wordt voldaan aan de eisen zoals gesteld in het kader van de Wet Geluidhinder.

Tot slot is de economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven in hoofdstuk 8 van deze toelichting, hieruit blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is. Daarnaast is het voornemen één van de vijf locaties die per jaar bebouwd mogen worden.

Voor de doorvertaling van de randvoorwaarden met betrekking tot de beeldkwaliteitseisen uit deze wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze toelichting. Hieruit blijkt dat ook aan deze randvoorwaarden wordt voldaan.

Geconcludeerd wordt dat voorliggend plan past binnen de uitgangspunten zoals opgenomen in de beleidsnotitie "Open plekken Staphorst, 5e wijziging".

5.3.4 Staphorst een eigen wereld

5.3.4.1 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 Belvedère-gebied. In de Nota Belvedère is het rijksbeleid neergelegd over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. Centrale doelstelling van de nota is dat de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend wordt voor de inrichting van de ruimte in ons land. In het kader van de Nota Belvedère zijn de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden en steden in Nederland op kaart gezet. Staphorst is één van deze gebieden.

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

5.3.4.2 Schaalniveau de Streek

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

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

Het karakteristieke patroon van achter elkaar geplaatste boerderijen, waarbij de richting ten opzichte van de weg vaak een hoek vertoont, is het beeldmerk van Staphorst.

Het is het resultaat van een langdurig proces van vererving, opsplitsing en nieuwbouw van boerderijen. Deze bijzondere bebouwingsstructuur moet gewaarborgd blijven.

5.3.4.3 Perspectief de Streek

De bijzondere bebouwingsstructuur in 'De Streek' moet gewaarborgd blijven. Dit betekent echter niet dat er geen ruimte voor nieuwe ontwikkelingen zou zijn. Wanneer nieuwe ontwikkelingen zodanig worden ingepast dat zij zich voegen naar de kenmerkende structuur kunnen zij juist een verrijking en versterking van deze kwaliteit betekenen. Binnen de Streek wordt, in beperkte mate, ruimte gezien voor het ontwikkelen van nieuwe woningen. Daarmee is niet iedere 'open' locatie automatisch een 'bouwlocatie'. De nieuwbouw dient zich echter nadrukkelijk te voegen binnen het bestaande ensemble. Hiervoor gelden specifieke 'spelregels'. In paragraaf 3.2 van deze toelichting is het perspectief voor De Streek weergegeven.

5.3.4.4 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.

5.3.4.5 Toetsing van het initiatief aan "Staphorst een eigen wereld"

Het gewenste woonperceel wordt op een verantwoorde wijze vormgegeven, waarbij rekening wordt gehouden met de historische context van het bebouwingslint. Bij de uitwerking van het voornemen wordt rekening gehouden met het waardevolle karakter van de Streek. Zowel qua positionering van de bebouwing als het stedenbouwkundige ontwerp (materialisering, kleurstelling en dergelijke) wordt voldaan aan het beleidsdocument "Staphorst een eigen wereld".

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in het beleidsdocument "Staphorst een eigen wereld".

5.3.5 Woonvisie 2020-2024 Gemeente Staphorst – Cijfermatige herijking 2021

5.3.5.1 Inleiding

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

van wonen. De gemeente heeft een actuele woonvisie nodig voor afstemming met buurgemeenten en voor het maken van prestatieafspraken met woningcorporatie VechtHorst.

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

5.3.5.2 Gewenst woningaanbod: hoeveel woningen zijn er nodig?

In de gemeente Staphorst zijn meer woningen nodig. Daarom gaat de gemeente woningproductie aanjagen zodat er in de toenemende woningbehoefte van huishoudens kan worden voorzien. Het is de verwachting dat het aantal huishoudens in de gemeente Staphorst de komende jaren blijft groeien. In de periode 2021 tot 2030 gaat het naar verwachting om een toename met 410 huishoudens en in de periode 2030 tot 2040 om 250 huishoudens. In totaal gaat het om 660 huishoudens in de periode 2021 tot 2040.

Om de groei mogelijk te maken, heeft de gemeente tot 2040 plannen nodig voor 660 woningen. In feite is er nog een grotere planvoorraad nodig om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. Er moet rekening worden gehouden met planuitval (circa 30%). Ook kunnen door allerlei omstandigheden plannen vertragen. Er zijn daarom extra plannen nodig om hier adaptief op in te kunnen spelen en tot werkelijke realisatiekracht te komen. Dit soort extra plannen geven voldoende lucht om de juiste plannen vlot te trekken. De markt doet hier gewoon zijn werk. Er ontstaat dus niet een te grote toevoeging aan de bestaande woningvoorraad, maar hiermee wordt het mogelijk gemaakt dat in de beoogde periode de benodigde woningen daadwerkelijk worden toegevoegd en niet alleen op papier.

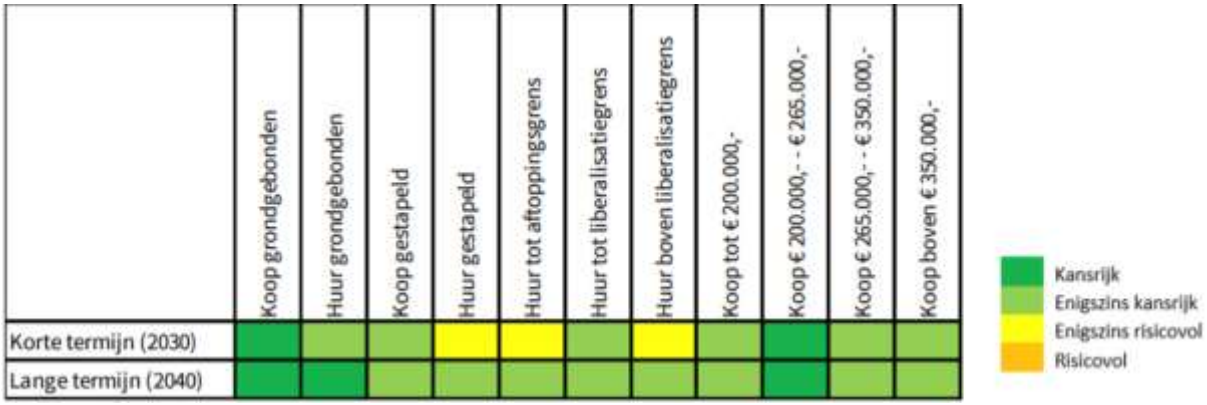
Op dit moment kent de gemeente, volgens de Planmonitor, een harde plancapaciteit voor circa 320 woningen en de zachte planvoorraad bestaat uit circa 70 woningen. Daarnaast zijn er nog allerlei nieuwe initiatieven voor woningbouw in de gemeente, op langere termijn, die worden behandeld in de Omgevingskamer. In totaal gaat het om nieuwe initiatieven voor circa 350 woningen.

Wanneer de plannen uit de Planmonitor (320 hard en 70 zacht) worden geconfronteerd met het aantal benodigde plannen voor de periode 2021-2030 (580; incl. planuitval van 30%), dan blijkt dat er sprake is van een tekort van 190 woningen. Een deel van de nieuwe initiatieven is nodig om in de geraamde behoefte tot 2030 te kunnen voorzien. Wanneer alle plannen, inclusief de nieuwe initiatieven, worden geconfronteerd met het aantal benodigde plannen op de lange termijn tot 2040, dan blijkt dat er nog steeds sprake is van een tekort van 200 woningen.

5.3.5.3 Behoefte aan woningen in verschillende prijsklassen

De woningmarkt in de gemeente Staphorst betreft een echte kopersmarkt. Woningzoekenden willen bij voorkeur een eigen koopwoning.

Onderstaande tabel geeft een overzicht weer van woningen waar veel en weinig behoefte aan is, ten aanzien van het huidige woningaanbod (de kansrijk en minder kansrijke segmenten).



Hieruit volgen de volgende conclusies:

- In alle prijsklassen is een tekort aan woningen is behalve in de dure huur.
- Staphorst is en blijft de komende jaren een koopmarkt. Op korte termijn is er vooral behoefte aan betaalbare koopwoningen in een prijsklasse van € 200.000,- tot € 265.000,-.
- Het aandeel gezinnen is in Staphorst groot en zal ook tot 2040 een belangrijk aandeel vormen in de gemeente. De gezinnen zijn met name op zoek naar grondgebonden koopwoningen tussen € 350.000,- en € 450.000,- met 6 of 7 kamers.
- Uit gesprekken met marktpartijen blijkt dat de afzetbaarheid van vrijstaande woningen in het hogere prijssegment (vanaf € 450.000,-) moeizaam verloopt. De verkoop van dit type woningen vraagt relatief veel tijd.
- Voor ouderen die willen verhuizen is weinig passend aanbod en daarom blijven ouderen vaak in hun koopeengezinswoning wonen. Hierdoor stagneert de doorstroming. Ouderen hebben verschillende behoeften. Een deel wil graag naar een kleinere, grondgebonden woning met een eenvoudig te onderhouden tuin. Daarnaast is er ook een groep ouderen die behoefte heeft aan alternatieve woonvormen zoals 'multi-single'-woningen (waarin oudere alleenstaanden voor elkaar kunnen zorgen) en 'centraal wonen'-projecten (waar ouderen gemeenschappelijk gebruik kunnen maken van een woonkamer en voorzieningen).
- Ook voor jongeren en starters in Staphorst is het woningaanbod beperkt. Jongeren willen graag een betaalbare koopwoning in de kern waar ze zijn geboren. Er is op dit moment weinig aanbod waardoor jongeren wegtrekken uit de gemeente. Dat gaat ten koste van de toekomstige vitaliteit van de gemeente.
- Tijdelijke woonvormen worden door starters gezien als een noodoplossing. Als nadeel van deze woonvorm zien zij dat bij het bewonen van een tijdelijke woning geen vermogensopbouw plaatsvindt. Voor veel starters heeft een koopwoning de voorkeur. Op die manier wordt direct vermogen opgebouwd. Veel jongeren zien het huren van een woning als 'weggegooid' geld.
- Vanuit de woonwagengemeenschap in Staphorst bestaat een woonbehoefte van circa 5-10 nieuwe woonwagens op korte termijn.
- Hoewel het merendeel van de woningzoekenden een koopwoning wenst, kan een beperkt deel geen koopwoning betalen en is aangewezen op een betaalbare huurwoning.

5.3.5.4 Duurzaamheid

Ten aanzien van duurzaamheid wil de gemeente in 2050 energieneutraal zijn. De gemeente Staphorst is sinds 2020 aan de slag met een Transitievisie Warmte. Hierbij wordt sterk ingezet op uitvoeringsplannen voor no-regret-maatregelen (isoleren, ventileren et cetera) No-regret-maatregelen zijn maatregelen waar inwoners technisch en financieel gezien, geen spijt van kunnen krijgen. Met de inzet op noregret-maatregelen wordt voorgesorteerd op de transitie naar aardgasvrije wijken.

5.3.5.5 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Gemeente Staphorst – Cijfermatige herijking 2021

De verwachting is dat het aantal huishoudens in de gemeente Staphorst de komende jaren nog zal stijgen. Met het plan wordt in zeer beperkte mate bijdragen aan de resterende behoefte van woningen in de kern Staphorst tot 2040. Daarnaast is de woning ook vanuit kwalitatief oogpunt passend, immers is er vraag naar grondgebonden koopwoningen ook in de prijsklasse die hier is voorzien (> 350.000 euro). Tot slot zal de woning worden gebouwd conform de laatste eisen van duurzaamheid en dus ook gasloos worden gebouwd. Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie.

5.3.6 Ruimtelijke Atlas en Welstandsnota

5.3.6.1 Algemeen

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

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

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

5.3.6.2 Kernen – bijzonder regime

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

5.3.6.3 Toetsing van het initiatief aan het 'Ruimtelijke atlas en Welstandsnota'

In afbeeldingen 1.1 en 3.1 zijn een situatietekening en gevelimpressies van het voorlopige ontwerp opgenomen. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt het (definitieve) plan getoetst aan de welstandsnota.

5.3.7 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 6 TOETSING INITIATIEF AAN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

6.1 Brandveiligheid

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

6.2 Besluit milieueffectrapportage

6.2.1 Kader

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

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

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

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r.. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst).

Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

6.2.2 Situatie plangebied

6.2.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 3,8 kilometer afstand van het plangebied. Zoals beschreven in paragraaf 6.13 heeft de gemeente Staphorst algemene proefberekeningen laten uitvoeren om het effect van kleinschalige ontwikkelingen op Natura 2000-gebied in kaart te brengen. Op basis van de nieuwste proefberekening heeft het college op 29 maart 2022 besloten dat voor woningbouwplannen die vergelijkbaar zijn met, of kleiner dan, de nieuwbouw van 2 woongebouwen (met in totaal maximaal 4 woningen) en plaatsvinden in de bebouwde kom voortaan geen AERIUS-berekening vereist is. Voorliggend plan is aanmerkelijk kleinschaliger van omvang en op grotere afstand tot Natura 2000 gelegen. Van significante gevolgen van het voorgenomen plan voor Natura 2000 gebieden als gevolg van stikstofdepositie is dan ook geen sprake.

6.2.2.3 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders voor een herontwikkeling van het plangebied tot woonlocatie en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. De beoogde ontwikkeling is opgenomen in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage, namelijk: *"De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen".*

In voorliggend geval is sprake van de realisatie van één nieuwe woning met inpandig bijgebouw. Hiermee blijft de ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, moet ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Daarnaast blijkt uit de uitgevoerde onderzoeken dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken. Gelet op de concrete omstandigheden is in voorliggend geval van een stedelijke ontwikkeling geen sprake.

6.2.3 Conclusie

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

6.3 Duurzaamheid

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

6.4 Bodem

6.4.1 Algemeen

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

Kruse Groep heeft ter plaatse een vooronderzoek conform NEN 5725 en een verkennend onderzoek conform NEN 5740 verricht. De resultaten en de conclusies van deze onderzoeken zijn hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportages welke zijn opgenomen in bijlage 1 en 3 van deze toelichting.

6.4.2 Situatie plangebied

Vooronderzoek

Uit de historische topografische kaarten blijkt dat op de locatie in het verleden waarschijnlijk een klein schuurtje heeft gestaan, welke rond de 1970 is gebouwd en rond 1980 is gesloopt. Vanwege het bouwjaar van het schuurtje is het mogelijk dat er asbesthoudende materialen zijn toegepast, Uit de asbestsignaleringskaart van de provincie Overijssel blijkt tevens dat er een grote kans is op de aanwezigheid van asbest in de bodem.

Op basis van bovenstaande wordt de hypothese "verdachte locatie" gebruikt. Geadviseerd wordt om de locatie te onderzoeken op de aanwezigheid van asbest.

Er zijn geen milieudossiers waaruit blijkt dat op de locatie dieseltanks aanwezig zijn geweest. Ook zijn tijdens de terreininspectie geen dieseltanks of aanwijzingen van voormalige dieseltanks aangetroffen. Verder is geen informatie beschikbaar, waaruit blijkt dat de bodem mogelijk verontreinigd is. De onderzoekslocatie kan daarom, met uitzondering van asbest, als onverdacht worden beschouwd.

Om inzicht te krijgen in de kwaliteit van de bodem op de onderzoekslocatie, wordt een verkennend asbestbodemonderzoek (NEN 5707 en aanvulling NEN5707/C2) geadviseerd.

Verkennend onderzoek

De onderzoekslocatie is beschouwd als niet verdacht voor chemische componenten en de bovengrond is verdacht voor asbest. Gebleken is dat de bodem tot circa 1.0 meter diepte globaal bestaat uit matig fijn zand met daaronder matig tot zeer grof zand. Er zijn bodemvreemde materialen waargenomen (puin). Door de veldwerker zijn visueel geen asbestverdachte materialen op het maaiveld of in de bodem waargenomen. Het freatische grondwater is in een peilbuis aangetroffen op 1.25 meter min maaiveld.

Op basis van de resultaten van de chemische analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

- de bovengrond (BG) is zeer licht verontreinigd met barium, kobalt, kwik, nikkel, lood en zink;
- de ondergrond (OG) is niet verontreinigd;
- het grondwater (PB 1) is zeer licht verontreinigd met barium en zink.

MM FF - 01 bevat asbest, maar het gewogen asbestgehalte is ruim lager de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, aangezien er een overschrijding van de achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond. De hypothese "verdacht van aanwezigheid van asbest" voor de onderzoekslocatie dient te worden aangenomen, aangezien asbest is aangetoond.

In de bovengrond en in het grondwater zijn zeer lichte verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4 van het onderzoek. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden

overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. In het mengmonster van de fijne fractie MM FF - 01 is asbest aangetoond, maar is het gehalte zoals reeds vermeld ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar, aangezien de vastgestelde verontreiniging geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

6.4.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het voornemen.

6.5 Geluid

6.5.1 Algemeen

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

6.5.2 Situatie plangebied

De gewenste woning wordt op basis van de Wgh aangemerkt als een geluidsgevoelig object. In onderstaande tekst wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten weg- en railverkeerslawaai en industrielawaai, als bedoeld in de Wgh. In het kader van wegverkeerslawaai is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hierna worden de resultaten beschreven. In bijlage 4 van deze toelichting is de gehele rapportage opgenomen.

6.5.2.1 Wegverkeerslawaai

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Oude Rijksweg en de Vlakkenweg. Voor deze wegen geldt een snelheidsregime van 50 km/u. De geluidsbelasting mag in de worden verminderd met 5 dB voor wegen met een maximumsnelheid tot 70 km/uur, zo ook in voorliggend geval.

De voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting door wegverkeer bedraagt 48 dB. Bij een hogere geluidsbelasting kunnen burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde vaststellen. In voorliggend geval is sprake van een locatie in stedelijk gebied, waar een hoogst mogelijke waarde van 63 dB van toepassing is.

Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de te realiseren woning aan de Vlakkenweg de geluidsbelasting door wegverkeerslawaai maximaal 46 dB (inclusief reductie) bedraagt namelijk als gevolg van de Vlakkenweg.

Op basis van de resultaten wordt tot slot geconcludeerd dat aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder wordt voldaan. Er is daarmee ter plaatse sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaai. Een hogere waarde als gevolg van wegverkeerslawaai is in voorliggend geval niet aan de orde.

6.5.2.2 Railverkeerslawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig. Nader onderzoek naar railverkeerslawaai is dan ook niet noodzakelijk.

6.5.2.3 Industrielawaai

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

6.5.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

6.6 Luchtkwaliteit

6.6.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer.

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Op grond van de Wet milieubeheer, gelet op artikel 5.16 lid 4 Wet Milieubeheer geldende de volgende regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

6.6.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO_2 en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

6.6.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet milieubeheer nodig.

6.6.3 Situatie plangebied

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

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

6.6.4 Conclusie

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

6.7 Geur

6.7.1 Wet geurhinder en veehouderij en Activiteitenbesluit

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

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

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

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

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

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

6.7.2 Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016

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

In artikel 6 van deze verordening is in afwijking van de Wet geurhinder en veehouderij een andere maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in de bebouwde kom bepaald ('In afwijking van artikel 6, lid 1 onder c van de Wet bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het gebied als benoemd in artikel 3 van deze verordening

binnen de bebouwde kom 3 ouE/m³ (voorgrondbelasting). De achtergrondbelasting bedraagt maximaal 4 ouE/m³.').

Om functieveranderingen binnen 'De Streek' maximaal mogelijk te maken heeft de gemeente Staphorst in het voorjaar van 2008 beleidsregels vastgesteld waarmee de vaste 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.

6.7.3 Situatie plangebied

In de omgeving van het plangebied bevinden zich meerdere locaties voor een agrarisch bedrijf.

De afstand tussen het bouwvlak van het nabij gelegen agrarisch bedrijf aan de Oude Rijksweg 114 en de gewenste woning is meer dan 50 meter (circa 65 meter). Verwacht wordt dat gezien de ruime afstand van dit bedrijf ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het bedrijf wordt daarnaast niet in de bedrijfsvoering belemmerd.

De afstand tussen het bouwvlak van het nabij gelegen agrarisch bedrijf aan de Oude Rijksweg 116 en de gewenste woning is minder dan 50 meter (circa 48 meter). Verwacht wordt dat als gevolg van dit bedrijf eveneens sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de gewenste woning, aangezien het emissiepunt van het bedrijf op een afstand van meer dan 50 meter van de woning is gelegen. Daarnaast wordt het bedrijf niet meer belemmerd in de bedrijfsvoering als gevolg van het voornemen, vanwege de afstand van het emissiepunt tot de gewenste woning en vanwege het feit dat in de bestaande situatie reeds andere reguliere woningen op een kortere afstand van het bedrijf zijn gelegen. Deze woningen zijn dan ook maatgevend.

Gelet op vorenstaande wordt verwacht dat binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De omliggende agrarische bedrijven worden daarnaast niet in de bedrijfsvoering belemmerd als gevolg van voorliggende ruimtelijke ontwikkeling.

6.7.4 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

6.8 Milieuzonering

6.8.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;

- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand.

De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan of wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

6.8.2 Gebiedstypen

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

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

Het gebied waarin het plangebied zich bevindt is aan te merken als een 'gemengd gebied'. Dit vanwege het feit dat langs de Oude Rijksweg sprake is van lintbebouwing, waarbij naast wonen ook andere (bedrijfsmatige) functies voor komen.

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

6.8.3 Situatie plangebied

6.8.3.1 Algemeen

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

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

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

6.8.3.2 Externe werking

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

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

6.8.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Daarnaast is van belang of de nieuwe functie de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestaande functies aantast.

In de onderstaande tabel worden de activiteiten/functies benoemd die zich in de nabijheid van het plangebied bevinden. Daarnaast is in de tabel aangegeven tot welke milieucategorie deze activiteit of functie wordt gerekend, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen het bouwvlak van de nieuwe woning en het bestemmingsvlak van de betreffende milieubelastende functies en wat de daadwerkelijke afstand hiertussen bedraagt.

Functie	**Categorie**	**Richtafstand gemengd gebied**	**Daadwerkelijke afstand (circa)**
Bedrijf (categorie 1 en 2) *Vlakkenweg 2*	max. 2	10 meter	11 meter
Bedrijf (categorie 1 en 2) inclusief opslag *Vlakkenweg 4*	max. 2	10 meter	10 meter
Bedrijf (openbaar nut) *Oude Rijksweg 130a*	max. 1	0 meter	62 meter
Verkeer (autoparkeerterrein) *Ten noordwesten van Vlakkenweg 4*	max. 2	10 meter	15 meter
Horeca (max. categorie 3) *Oude Rijksweg 141*	max. 3.2	50 meter	75 meter
Horeca (max. categorie 2) *Middenwolderweg 2*	max. 2	10 meter	140 meter
Detailhandel ('Detailhandel voor zover n.e.g. met opslag') *Oude Rijksweg 138*	max. 3.1	30 meter	78 meter
Detailhandel ('Detailhandel voor zover n.e.g.') *Oude Rijksweg 157*	max. 1	0 meter	127 meter
Detailhandel ('Detailhandel voor zover n.e.g.' en 'Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)') *Oude Rijksweg 111*	max. 1	0 meter	78 meter
Agrarisch bedrijf 'kleinschalig' ('melkveehouderij') ***Oude Rijksweg 116***	**Max. 3.2**	**50 meter**	**48 meter**
Agrarisch bedrijf 'middelgroot' ('melkveehouderij') *Oude Rijksweg 114*	Max. 3.2	50 meter	65 meter

In voorliggend geval wordt in alle gevallen aan de richtafstanden voldaan, met uitzondering van de richtafstand van het agrarisch bedrijf aan de Oude Rijksweg 116. Voor een dergelijk bedrijf geldt de grootste richtafstand voor het aspect 'geur'.

Bij veehouderijen zijn voor het aspect geur niet de adviesafstanden op basis van de VNG-uitgave bepalend, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige bedrijven. Daarom wordt hier het aspect 'geur' buiten beschouwing gelaten.

Wanneer dit aspect buiten beschouwing wordt gelaten is sprake van een richtafstand van 10 meter voor de aspecten 'stof' en 'geluid'. Hieraan wordt met circa 48 meter ruimschoots voldaan. In paragraaf 6.7 van deze

toelichting is nader ingegaan op het aspect 'geur' en gebleken dat ter plaatse van de gewenste woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast is gebleken dat het agrarisch bedrijf niet in de bedrijfsvoering wordt belemmerd als gevolg van voorliggende ruimtelijke ontwikkeling.

Gesteld wordt dat, indien het aspect 'geur' buiten beschouwing wordt gelaten, ter plaatse van de nieuwe woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestaande functies niet worden aangetast.

6.8.3 Conclusie milieuzonering

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

6.9 Externe veiligheid

6.9.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen.

Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

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

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

6.9.2 Situatie plangebied

6.9.2.1 Algemeen

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen,

grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 6.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (blauwe ster) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 6.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

6.9.2.2 Buisleiding (N-550-32)

Op circa 5 meter afstand van het plangebied bevindt zich een leiding van de Gasunie.

De leiding (N-550-32) heeft een belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijden, het plangebied is buiten de belemmeringsstrook gesitueerd. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht voor het toevoegen van een kwetsbaar object binnen het legaliteitsgebied. Aangezien het een leiding van 12,76 inch met een werkdruk van 50 bar betreft, moet tot een afstand van maximaal 170 meter het groepsrisico worden verantwoord.

<u>Groepsrisico</u>

In het kader van het groepsrisico zijn de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden van zelfredzaamheid van belang. Daarnaast zijn de rekenkundige hoogte van het groepsrisico, de huidige en te verwachten personendichtheid in het plangebied, de mogelijkheden voor het treffen van maatregelen ter reductie van het groepsrisico en de mogelijkheden voor ruimtelijke alternatieven met een lager groepsrisico van belang.

Laatst genoemde kan achterwege blijven bij een relatief laag groepsrisico (kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde) of wanneer de toename van het groepsrisico relatief klein is (kleiner dan 10%). Bij een groepsrisico groter dan de oriëntatiewaarde zijn alle genoemde aspecten van het externe risico van belang.

Op basis van het externe veiligheidsbeleid, de 'Externe Veiligheidsvisie', van de gemeente Staphorst is een toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied, door toevoeging van een nieuw kwetsbaar object, toegestaan wanneer invulling wordt gegeven aan de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. Het groepsrisico wordt verantwoord als het groepsrisico wijzigt en de totale situatie voor het bestuur aanvaardbaar is.

De realisatie van de gewenste woning heeft een verwachte toename van de personendichtheid. Als kengetal worden 2,4 personen per woning aangehouden. Daarmee zal het risico binnen dit deel van het invloedgebied beperkt toenemen. Gesteld wordt dat de toename van het groepsrisico aanzienlijk kleiner is dan 10% of te wel

relatief klein is. Een nadere afweging van het groepsrisico externe risico betreffende het buisleiding N-550-32 is daarom binnen voorliggend plan niet vereist.

Het plangebied is onderdeel van de veiligheidsregio IJsselland. Vanwege de ligging van het plangebied aan een doorgaande weg en binnen de bebouwde kom van Staphorst wordt gesteld dat sprake is van goede opkomsttijden voor de brandweer en dat voldoende primair en secundair bluswater aanwezig is. Als gevolg van de ligging aan de doorgaande weg is het plangebied daarnaast goed te bereiken door voertuigen van hulpverleningsdiensten. Het plan voorziet in de huisvesting van een gezin, waarbij kan worden aangenomen dat de bewoners zelfredzaamheid zijn.

6.9.2.3 Buisleiding (N-550-40)

Op circa 330 meter afstand van het plangebied bevindt zich nog een leiding van de Gasunie.

De leiding (N-550-40) heeft een belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijden, het plangebied is op ruime afstand van de belemmeringsstrook gesitueerd. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht voor het toevoegen van een kwetsbaar object binnen het legaliteitsgebied. Aangezien het een leiding van 8,35 inch met een werkdruk van 40 bar betreft, moet tot een afstand van 100 meter het groepsrisico worden verantwoord.

Het plangebied voor de gewenste woning is op ongeveer 330 meter afstand van de leiding gelegen, waarmee de afstand van 100 meter of meer ruimschoots wordt behaald. Er is dan ook geen verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

6.9.2.4 Overige aspecten

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

1. zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
2. niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen.

6.9.3 Conclusie

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

6.10 Wateraspecten

6.10.1 Vigerend beleid

6.10.1.1 Europees beleid

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

6.10.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

6.10.1.3 Provinciaal beleid

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

6.10.1.4 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Drents Overijsselse Delta (voorheen Reest en Wieden & Groot Salland), Vechtstromen en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft de taken vastgelegd in het Waterbeheerplan 2022-2027. Hieronder volgt een toelichting op de doelen in het waterbeheerplan.

- Overstromingen, wateroverlast of droogte te voorkomen of beperken. Inwoners kunnen hierdoor op een goede manier wonen en werken. Boeren en natuurbeheerders kunnen goed gebruik maken van de grond;
- Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte. Een goede ecologische en chemische kwaliteit van het (oppervlakte)water is belangrijk. Het water is schoon en gezond en inwoners kunnen hiervan genieten. Ook de doelen voor waterkwaliteit die voortvloeien uit Europese wetgeving; de Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van het plan.
- Afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties effectief en efficiënt behandelen. We proberen niet alleen schadelijke stoffen uit het water te halen. Ook willen we van deze stoffen nieuwe producten maken en nieuwe toepassingen zoeken.

6.10.2 Waterparagraaf

6.10.2.1 Algemeen

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

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel

de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.10.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de 'korte procedure'. De standaardwaterparagraaf behorende bij de korte procedure is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting.

Afvalwater afkomstig van de nieuwe woning wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Het hemelwater wordt niet aangesloten op de gemeentelijke riolering, maar zal ter plaatse worden geïnfiltreerd door middel van infiltratiekratten. Het waterschap is akkoord met de voorgenomen ontwikkeling.

6.10.3 Overstromingsaspect

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

6.11 Klimaatadaptie

Binnen een plangebied worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een deel van de bedrijfsbestemming met bouwvlak vervangen voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een woning met inpandig bijgebouw. In voorliggend geval is, gezien de ligging van het bestaande bouwvlak, planologisch gezien sprake van een kleine toename van het verharde oppervlak. In het kader van deze toename wordt rekening gehouden met het behoud van voldoende ruimte om hemelwater op te kunnen vangen.

6.12 Archeologie & Cultuurhistorie

6.12.1 Archeologie

6.12.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

6.12.1.2 Situatie plangebied

In de paragrafen 1.2 en 2.5 van deze toelichting is reeds vermeld dat het zuidoostelijke deel van de gronden binnen het plangebied beschikken over de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Ter plaatse hiervan mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 50 cm beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 100 m² wordt uitgebreid en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 100 m² ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

Het voornemen is daarnaast getoetst aan de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in afbeelding 6.2. Het plangebied is weergegeven met de blauwe omlijning.



Afbeelding 6.2 Gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (Bron: gemeente Staphorst)

Op basis van de archeologische kaart van de gemeente in afbeelding 6.2 is het plangebied gelegen binnen een gebied met zowel een lage als een hoge archeologische verwachting. Voor gebieden met een lage archeologische verwachting geldt een onderzoekplicht bij ontwikkelingen die voorzien in ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte van minimaal 1,5 ha. Voor gebieden met een hoge archeologische verwachting geldt een onderzoekplicht bij ontwikkelingen die voorzien in ingrepen dieper dan 50 cm en met een oppervlakte van minimaal 100 m^2.

Gezien het feit dat het deel waar de realisatie van de woonbebouwing plaatsvindt is gelegen binnen een gebied met een lage archeologische verwachting, de oppervlakte waarbij op basis van deze verwachting onderzoek moet worden uitgevoerd niet wordt overschreden en deze gronden tevens niet zijn voorzien van een archeologische dubbelbestemming, is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

6.12.2 Cultuurhistorie

6.12.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is in artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a opgenomen dat een bestemmingsplan of wijzigingsplan "*een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden"* dient te bevatten.

6.12.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorische bebouwingslint van 'De Streek'. Van aantasting van dit bebouwingslint is in geenszins sprake. Gesteld wordt namelijk dat de realisatie van een de gewenste woning het bebouwingslint wordt versterkt.

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

6.12.3 Conclusie

Het uitvoeren van archeologisch onderzoek wordt in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk geacht en er is geen sprake van negatieve effecten op de aanwezige cultuurhistorische waarden.

6.13 Ecologie

6.13.1 Algemeen

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

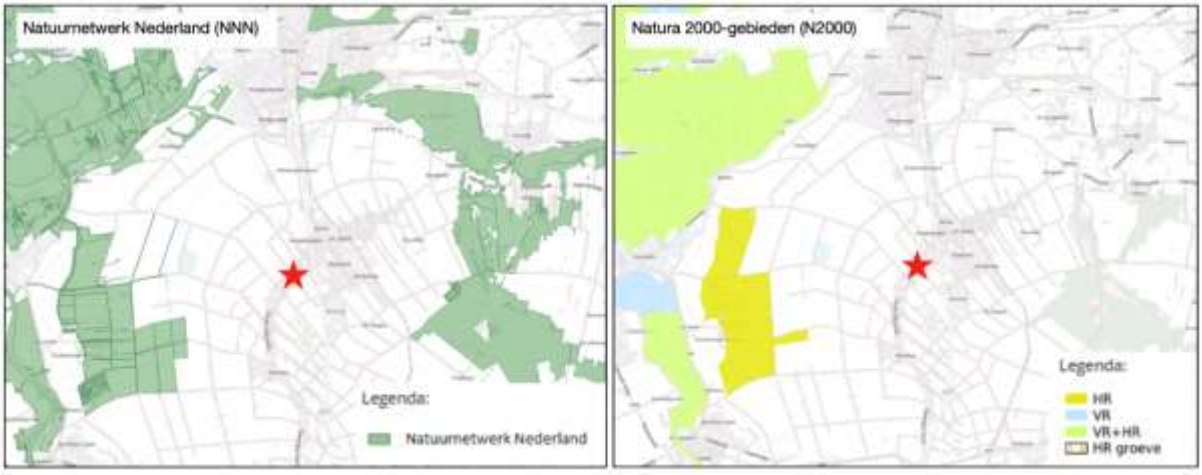
6.13.2 Gebiedsbescherming

6.13.2.1 Algemeen

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Natuur Netwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologische Hoofstructuur) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

In afbeelding 6.3 is het plangebied (rode ster) ten opzichte van dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden en NNN gebieden weergegeven.



Afbeelding 6.3 Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000 en NNN (Bron: Provincie Overijssel)

6.13.2.2 Natura 2000-gebieden

In de Wet natuurbescherming heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied.

De gemeente Staphorst heeft algemene proefberekeningen laten uitvoeren om het effect van kleinschalige ontwikkelingen op Natura 2000-gebied in kaart te brengen. Op basis van de nieuwste proefberekening heeft het college op 29 maart 2022 besloten dat voor woningbouwplannen die vergelijkbaar zijn met, of kleiner dan, de nieuwbouw van 2 woongebouwen (met in totaal maximaal 4 woningen) en plaatsvinden in de bebouwde kom voortaan geen AERIUS-berekening vereist is.

Onderhavig plan voorziet in een ontwikkeling van kleinere omvang, namelijk één woning. Daarnaast is de afstand tot Natura 2000-gebied groter, namelijk 3,8 kilometer.

6.13.2.3 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlands natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op minimaal 3,2 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de onderlinge afstand, de aard en omvang van de ontwikkeling en de invulling van het tussenliggende gebied met infrastructuur en bebouwing (barrièrewerking), wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

6.13.3 Soortenbescherming

6.13.3.1 Algemeen

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

6.13.3.2 Situatie plangebied

Ter plaatse van de ontwikkellocatie is sprake van onbebouwd en onderhouden grasland. In het kader van de ontwikkeling worden daarnaast geen opstallen, bomen of watergangen verwijderd. Het plangebied beschikt ter plaatse van de ontwikkellocatie over een lage ecologische waarde en is ongeschikt voor beschermde flora. Van het verwijderen van verblijfplaatsen of lijnvormige elementen die gebruikt worden voor vliegroutes door fauna is eveneens geen sprake.

Nader onderzoek ten aanzien van het aspect 'ecologie' is niet noodzakelijk, aangezien de ontwikkeling geen negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden heeft.

6.13.4 Conclusie

Er is als gevolg van het voornemen geen sprake van negatieve effecten op de NNN en Natura 2000-gebieden, evenals op de beschermde soorten.

6.14 Verkeer

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie die deze tot gevolg hebben. In voorliggend geval wordt voor wat betreft de verkeersgeneratie aangesloten bij publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie.

Voor wat betreft de verkeersgeneratie worden qua functie, verstedelijkingsgraad, stedelijke zone en verkeersgeneratie de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: Weinig stedelijk;
- Stedelijke zone: Rest bebouwde kom;
- Functie: Wonen, koop – vrijstaand.

Uitgaande van bovenstaande uitgangspunten is als gevolg van het voornemen sprake van een zeer geringe toename van de verkeersgeneratie, namelijk van gemiddeld 8,2 verkeersbewegingen per weekdagetmaal. Van een onevenredige toename van het aantal verkeerbewegingen is hiermee geen sprake.

De realisatie van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling leidt tot een zeer geringe toename van het aantal verkeersbewegingen per weekdagetmaal. De ontsluiting van de nieuwe woning zal plaatsvinden via de Vlakkenweg en de verkeersbewegingen zullen vervolgens op de Oude Rijksweg opgaan in het heersende verkeersbeeld. De Vlakkenweg en de Oude Rijksweg zijn in voldoende mate ingericht om de geringe toename aan verkeersbewegingen eenvoudig en verkeersveilig te kunnen verwerken.

Het aspect verkeer vormt dan ook geen belemmering voor voorliggend voornemen.

6.15 Parkeren

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die als gevolg van de ontwikkeling ontstaat. De gemeente Staphorst heeft eigen beleid voor het bepalen van de parkeerbehoefte. De te hanteren normen zijn opgenomen in de 'Nota parkeerkengetallen gemeente Staphorst' en worden in voorliggend geval als uitgangspunt gehanteerd bij de berekening van de parkeerbehoefte.

In de 'Nota parkeerkengetallen gemeente Staphorst' wordt qua parkeerkengetallen onderscheid gemaakt tussen de bebouwde kom en het buitengebied. Tevens wordt een minimale en een maximale parkeernorm per woning aangegeven. In voorliggend geval wordt conform de ligging gerekend met de cijfers voor de bebouwde kom en wordt het gemiddelde van de bandbreedte gehanteerd.

Uitgaande van de 'Nota parkeerkengetallen gemeente Staphorst' bedraagt de parkeerbehoefte, die de gewenste ontwikkeling oplevert, gemiddeld 2,35 parkeerplaatsen. Op basis van de reeds vermelde nota dient

het uiteindelijke aantal naar beneden te worden afgerond bij een getal tot 0,49 achter de komma en naar boven te worden afgerond bij een getal vanaf 0,5 achter de komma. In voorliggend geval bedraagt de parkeerbehoefte daarom afgerond 2 parkeerplaatsen.

Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien. Het onderdeel parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de in voorliggend plan besloten ontwikkeling.

6.16 In- en uitritten

De nieuwe woning krijgt, zoals reeds vermeld, een eigen in- en uitrit op de Vlakkenweg. Er is ter plaatse voldoende ruimte om een overzichtelijke en verkeersveilige ontsluiting op deze weg te realiseren. Tevens zal sprake zijn van een overzichtelijke ontsluiting, waarbij doorstromingsproblemen of verkeersonveilige situaties niet voorkomen.

6.17 Verlichting

Ter plaatse van het plangebied wordt een extra woning toegevoegd in De Streek: een woongebied waar reeds sprake is van enige lichtuitstraling. De verlichting van de nieuwe woning zal opgaan in de bestaande lichtuitstraling van de bestaande bebouwing in de Streek en geen onevenredige toename van lichtuitstraling tot gevolg hebben.

6.18 Gezondheid (straling en Q-koorts)

Onderhavig voornemen voorziet niet in mogelijkheden die een risico zouden kunnen vormen ten aanzien van het aspect gezondheid. Daarnaast ligt het plangebied niet in de omgeving van hoogspanningsleidingen, masten of intensieve veehouderijen.

6.19 Relatie met andere toestemmingsvereisten (zoals activiteitenbesluit)

In het kader van dit bestemmingsplan is geen melding in het kader van het activiteitenbesluit, een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming of een andere toestemmingsvereiste noodzakelijk (zie ook de paragrafen 6.8 en 6.13 in deze toelichting).

HOOFDSTUK 7 SOCIALE COMPONENT

7.1 Sociale veiligheid

Er is binnen het plangebied geen sprake van openbare ruimte. Wel neemt de sociale veiligheid ter plaatse van de openbare ruimte rondom het plangebied toe als gevolg van de ontwikkeling, aangezien ter plaatse van een van verlaten, donkere, onverlicht achterterrein een woning wordt gerealiseerd.

7.2 Zorg

Binnen voorliggend voornemen wordt een reguliere koopwoning gerealiseerd, er is dan ook geen sprake van het realiseren van een zorgwoning. Dit aspect is in het kader van dit plan dan ook niet relevant.

7.3 Maatschappelijk

Binnen voorliggend voornemen wordt een reguliere koopwoning gerealiseerd, er is daarmee geen sprake van het realiseren van een maatschappelijke functie. Dit aspect is in het kader van dit plan dan ook niet relevant.

7.4 Sociale woningbouw

Binnen voorliggend voornemen wordt een reguliere koopwoning gerealiseerd, waarbij geen sprake is van een woning in de sociale sector. Dit aspect is in het kader van dit plan dan ook niet relevant.

7.5 Overig

In het kader van dit plan zijn geen specifieke overige aspecten relevant.

HOOFDSTUK 8 UITVOERBAARHEID

8.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Belanghebbenden krijgen de kans het plan in te zien tijdens de ter inzage termijn van 6 weken. Dit zal aantonen of sprake is van een maatschappelijke uitvoerbaarheid.

8.3 Burgerparticipatie

De gemeente Staphorst is, vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet, van mening dat bij elk ruimtelijk initiatief aan een vorm van burgerparticipatie moet worden gedaan. Dit vloeit mede voort uit de nieuwe landelijke omgevingswet. "De fysieke leefomgeving is van ons allemaal en iedereen heeft baat en belang bij een goede kwaliteit daarvan. Op het laagste geografische schaalniveau van de fysieke leefomgeving berust de primaire verantwoordelijkheid voor de kwaliteit bij de burger of een bedrijf" (memorie van toelichting Omgevingswet). Dit betekent dat, daar waar er geen directe gemeentelijke of collectieve belangen een rol spelen, burgers zelf mede verantwoordelijk zijn voor de kwaliteit van de leefomgeving. Zij dienen daarin de directe omgeving eveneens mee te nemen als een ruimtelijk relevante ingreep wordt gedaan in de leefomgeving.

Uiteraard verschilt de mate van burgerparticipatie al naar gelang de ingreep en effecten op de omgeving door het ruimtelijk plan. De gemeente verwacht dat op het gebied van burgerparticipatie een adequate inspanning wordt.

In voorliggend geval is initiatiefnemer bij de buren op bezoek geweest met tekeningen van het voornemen. Deze zijn aan de keukentafel besproken en zijn positief ontvangen. De buren hebben op het daarvoor bestemde formulier een handtekening gezet. Het participatietraject heeft niet tot planaanpassingen geleid.

8.4 Inspraak en vooroverleg

8.4.1 Vooroverleg

8.4.1.2 Het Rijk

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

8.4.1.2 Provincie Overijssel

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van een enkele woning in bestaand stedelijk gebied. Gelet op het vorenstaande wordt het voeren van vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk geacht.

8.4.1.3 Waterschap Drents-Overijsselse Delta

De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de kleinschaligheid van het voornemen 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 is dan ook niet noodzakelijk.

8.4.2 Inspraak

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

8.4.3 Zienswijzen

Tijdens de periode van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is nadien ingetrokken.

Omdat er enige tijd tussen het ter inzage liggen van het ontwerp bestemmingsplan en de vaststelling zit, heeft de initiatiefnemer de direct omwonenden opnieuw geïnformeerd over de aanstaande besluitvorming door de gemeenteraad. Zij hebben kenbaar gemaakt nog steeds positief tegenover de ontwikkeling te staan. Verder is sinds de tervisielegging in 2021 het van toepassing zijnde beleid niet gewijzigd. Daarom wordt het plan nu niet opnieuw ter inzage gelegd, maar wordt de procedure vervolgd en het plan vastgesteld door de gemeenteraad.

8.5 Recht van overpad

In het kader van dit bestemmingsplan is het recht van overpad niet van toepassing.

8.6 Kabels en leidingen

Zoals uit paragraaf 6.9 van deze toelichting is gebleken ligt op circa 5 meter afstand van het plangebied een leiding van de Gasunie, waarvan het groepsrisico is verantwoord. Daarnaast is in deze paragraaf gebleken dat zich op circa 330 meter afstand van het plangebied nog een leiding van de Gasunie bevindt, vanwege de ruime afstand is verantwoording van het groepsrisico voor deze leiding niet noodzakelijk. Het voornemen leidt dan ook niet tot een onevenredige belemmering voor wat betreft kabels en leidingen.

8.7 Bereikbaarheid

Het plangebied is via de Vlakkenweg in beide richtingen goed bereikbaar en wordt goed ontsloten. Hulpdiensten kunnen bij calamiteiten op tijd ter plaatse zijn. Ook wordt het perceel zo ingericht dat het bouwverkeer op een veilige en adequate wijze kunnen aan- en afrijden en hun werkzaamheden verrichten. Wat betreft het huisvuil geldt dat deze niet binnen het plangebied zelf wordt opgehaald, de inrichting van het plangebied belemmert deze dienst dan ook niet.

8.8 Tijdelijke opslag grond

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

HOOFDSTUK 9 JURIDISCHE ASPECTEN PLANREGELS

9.1 Algemeen

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

9.2 Opbouw regels

9.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

9.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

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

- Wijze van meten (Artikel 2)

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

9.2.3 Bestemmingsregels

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

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

9.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 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.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)
  In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)
  Dit artikel beschrijft de algemene wijzigingsregels. Deze regels maken het onder andere mogelijk om het plan te wijzigen en geringe wijzigingen aan te brengen voor wat betreft de situering en vergroting van het bouwvlak en het wijzigen van de bestemming in Verkeer.
- Algemene procedureregels (Artikel 11)
  Dit artikel beschrijft de algemene procedureregels m.b.t. de voorbereiding van 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.

9.2.5 Overgangs- en slotregels

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

9.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Ten aanzien van de plansystematiek voor de bestemmingen is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de plansystematiek van het geldende bestemmingsplan 'Veegplan, De Streek'.

Artikel 3 Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten, verkeers- en verblijfsdoeleinden in de vorm van wegen met een functie voor intern verkeer, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen en het bestaande aantal bedrijfswoningen per bouwperceel.

Voor het bouwen van gebouwen geldt onder meer dat de gebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd, dat de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen (dan wel maximaal de bestaande goothoogte) en de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen (dan wel maximaal de bestaande bouwhoogte).

Artikel 4 Wonen - 1

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor wonen al dan niet in combinatie met bepaalde nevenactiviteiten, tuinen en erven, groenvoorzieningen, cultuurgrond en water, verkeers- en verblijfsdoeleinden in de vorm van wegen met een functie voor intern verkeer, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen.

Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangeduide aantal (in voorliggend geval 1).

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt onder meer dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd, de goothoogte van hoofdgebouwen niet meer dan 3 m mag bedragen en de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer dan 8 m mag bedragen. De hoofdgebouwen moeten worden voorzien van een zadeldak met een dakhelling van ten minste 30°.

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt onder meer dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten minste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw moeten worden gebouwd, de afstand tussen vrijstaande bijgebouwen of overkappingen en het dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw niet meer dan 15 m mag bedragen, de goothoogte niet meer dan 4 m mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 6,6 m mag bedragen. Ook zijn maatvoeringen ten aanzien van de dakhelling en het oppervlak opgenomen.

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de woonbestemming, zonder de aanleg en instandhouding van het Erfinrichtingsplan (bijlage 2 van de regels) en het niet in zijn algemeenheid uitvoeren van de gevels van een hoofdgebouw zoals weergeven in de gevelbeelden in bijlage 3 van de regels. Het erfinrichtingsplan moet binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden uitgevoerd.

Daarnaast wordt als strijdig gebruik met de bestemming aangemerkt het gebruiken van gebouwen ter plaatse van de aanduiding ´specifieke vorm van wonen uitgesloten – voor wonen bestemde gebouwen´ ten behoeve van het wonen. Hiermee is verzekerd dat er geen gebouwen (aan-/uitbouwen of mantelzorgunits) op korte afstand van naastgelegen bedrijfspercelen worden gebruikt ten behoeve van het wonen. Dit is niet toegestaan

aangezien een dergelijk gebruik zou leiden tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bedrijfsbestemmingen.

Ten slotte is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor een adequate infiltratie van het hemelwater in het plangebied door middel van infiltratiekratten.

Artikel 5 Waarde – Beschermd dorpsgezicht

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

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.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van hoge archeologische verwachtingswaarden.

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 50 cm beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 100 m² wordt uitgebreid en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 100 m² ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

Bij omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken, mits voldaan wordt aan de voorwaarden.

HOOFDSTUK 10 HANDHAAFBAARHEID

10.1 Wijze van handhaafbaarheid regels

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

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

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

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

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

1. Voldoende kenbaarheid van en draagvlak voor het bestemmingsplan

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

2. Realistische en inzichtelijke regeling

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

3. Actief handhavingsbeleid

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

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Historisch vooronderzoek bodem

Bijlage 2 Erfinrichtingsplan en gevelbeelden

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 5 Standaard waterparagraaf