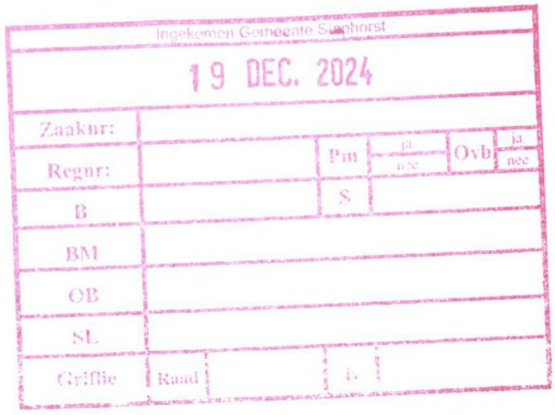


Gemeente Staphorst
t.a.v. Publieksbalie Omgevingsplein
Postbus 2
7950 AA STAPHORST

Staphorst, 19 december 2024

Geachte heer/mevrouw,

Wij – [redacted] - dienen een zienswijze cq. bezwaar in op de voorgenomen bouwplannen op het perceel tussen Zuidweg 9A en 11 zoals ingediend bij de gemeente Staphorst onder *plannummer NL.IMRO.0180.TAMOPH22b-ON01 en aanvraag (STH) nummer 21352.*

Onze bezwaren hebben wij in onderwerpen uit een gezet. Van een aantal onderwerpen willen wij verdere duiding en op andere onderwerpen constateren wij onjuistheden en vragen wij om een afwijzing van de bouwplannen en wijzigen van het bestemmingsplan.

Naast de schriftelijke bezwaren zijn we natuurlijk bereid in gesprek te gaan met de gemeente om onze bezwaren toe te lichten. Immers, emotie en overtuiging in een brief leggen is moeilijker dan ze daadwerkelijk te tonen.

Rood voor Rood regeling (RvR)

De oude Rood voor Rood regeling van de gemeente Staphorst is per 1 januari 2024 komen te vervallen en opgenomen in de nieuwe Omgevingsvisie 'Staphorster voor elkaar'. In hoofdstuk 2.2.3. staat te lezen dat een gestelde sloopnorm van 750m2 dient te worden gehanteerd.

In de Quickscan versie 1.8 geeft initiatiefnemer aan circa 790m2 te hebben gesloopt. Op de locatie KKW 49 is ca. 640m2 aan bijgebouwen blijven staan. In de oude situatie (zie foto's in de bijlage 1) zijn een woonhuis met vijf bijgebouwen op dit adres aanwezig. Na de sloop is het woonhuis met 1 bijgebouw achtergebleven. De garage van 81m2, die in de sloopaanvraag/tekening is opgenomen, is nog aanwezig en staat ook weer ingetekend op de nieuwe situatieschets van de KKW 49 die nu is ingediend. Wij aan er vanuit dat deze garage dan niet gesloopt wordt.

We vragen u als gemeente Staphorst de in de aanvraag aangehaalde sloopmeters van 790m2 te controleren op basis van de afmetingen in de bouwvergunningen die ooit zijn ingediend voor het adres Klaas Kloosterweg West, nummer 49. Voor dit adres zijn de volgende bouwvergunningen en tekeningen aanwezig in het archief van de gemeente volgens opgave van een medewerkster van het Omgevingsloket die wij spraken op maandagmorgen 16 december 2024:

- Bouwvergunning & tekening voor het bouwen van een varkensstal (1982) ter grootte van 39.9 x 14.1 meter = 562,59m2. Dit gebouw staat er nog.
- Bouwvergunning & tekening voor garage aanpalend aan de varkensstal (1984) ter grootte van 9,.00*9,00 meter = 81 m2. Dit gebouw staat er nog.
- Bouwvergunning & tekening voor een werktuigenloods (1994) ter grootte van 11,8x6,7 meter = 79 m2. Dit gebouw is gesloopt.

Van de resterende andere twee gebouwen is geen tekening aanwezig in het archief. We kunnen als bezwaarmaker niet vaststellen of deze onder vergunning zijn gebouwd of dat de

vergunning/tekening niet bij de gemeente bekend zijn. Wat ons betreft geldt hier dan de omgekeerde bewijslast. Initiatiefnemer moet aantonen dat de gebouwen onder vergunning zijn gebouwd.

Los van het feit of alle bouwvergunningen aanwezig zijn of gebouwd is conform vergunningen, komt initiatiefnemer sloopmeters tekort. Zijn opgave van 790m2 is onjuist. Conform de bouwtekening uit 2007 opgemaakt door Tekenburo [redacted] (zie bijlage 6) hebben wij een berekening gemaakt van de gesloopte bouwwerken. We gaan uit van de vierkante meters op de tekening en niet inclusief de de overstekken van daken, het gaat immers op de m2 inhoud (conform regelgeving RvR).

Gesloopt is volgens onze calculatie en zichtbaar op de luchtfoto:

Gebouw	**Afmeting tekening**	**Totaal aantal m2**
Paardenstal achter woonhuis (C)	8600x27000	232
Kleine stal achter woonhuis (B)	11940x20340	243
Loods gebouw D	6700x11600	78
Berging (ongenummerd)	Eigen calculatie/benadering	72
Totaal gesloopt		**625m2**
Nog te slopen garage? (deel A)	9000x9000	81
Totaal te slopen & gesloopt		**706m2**

Deze vier gebouwen bij elkaar opgeteld is tezamen circa 625m2 dus onvoldoende vierkante meters om, conform de voorwaarde van 750m2 sloopmeters, onder RvR te kunnen bouwen. Wij vragen ons daarnaast af of de berging achter het woonhuis (± 72m2) wel onder vergunning is gebouwd omdat er geen officiële afmeting en nummering zijn opgenomen in de tekening van [redacted] en de arcering van het gebouw op de tekening afwijkt van de rest van de tekening. In het archief van de gemeente is tevens niets aanwezig conform opgave medewerker Omgevingsloket.

Wij stellen dat tenminste 1 gebouw (berging) zonder vergunning is gebouwd. Conform uitvoeringskader VAB gemeente Staphorst (okt 2006), hoofdstuk 2 Afbakening, lid 10, is RvR niet van toepassing op gebouwen die zonder vergunning zijn gebouwd en komt initiatiefnemer nog meer vierkante meters tekort (625-72 = 553m2). In de sloopaanvraag is ook de garage van 81m2 meegenomen maar deze staat er nog en is tevens opgenomen in de nieuwe situatieschets van de KKW nummer 49.

We maken bezwaar tegen het indienen van het onjuiste aantal vierkante sloopmeters. Deze sloopmeters zijn niet in te zetten voor bouwen tegen RvR. Daarnaast maken wij bezwaar dat niet alle gebouwen vergund zijn waardoor lid 10 van het uitvoeringskader VAB valide is en deze sloopmeters niet kunnen worden opgevoerd als Rood voor Rood meters. Indien onze constatering juist is, is een afwijzing van de aanvraag op zijn plaats en kan bouwen op de locatie aan de Zuidweg geen doorgang kan vinden.

Ruimtelijke & sociale kwaliteit als criteria voor RvR

Twee andere criteria die door de gemeente gevolgd moeten worden zijn beoordeling op ruimtelijke en sociale vlak. Bij bouwen onder RvR – regeling is dat nieuwe woning moet leiden tot minimaal het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bovendien mag geen ongewenste visuele verstedelijking of aantasting van landschappelijke waarden veroorzaken.

Als bezwaarmaker stellen wij dat het juist tegenstrijdig is om bij dit bouwplan iets terug te geven aan ruimtelijke kwaliteit als je die juist inlevert op plaats waar gebouwd wordt. En op basis van welke criteria is iets een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit? Gezien vanuit de gemeente, de initiatiefnemer of - en zeker niet onbelangrijk - de huidige bewoners van het plangebied? Het bouwen van een huis en zeker met een grote capaciteit duivenstation leveren wij als buurt en bezwaarmakers juist in op de ruimtelijke kwaliteit rondom de Zuidweg. Het toevoegen van 1 woning op het aantal van 9 bestaande woningen vinden wij zeker inkrimpen op ruimtelijke kwaliteit gezien de grootte van het leefgebied. Aan de Zuidweg wordt het wonen in het 'groen' ingeleverd door meer stenen. Het inrichten van een tuin met bomen, struiken en een wadi zijn naar onze mening niet ter compensatie van wat wij als buurt inleveren aan landelijke groen wonen en ruimtelijke kwaliteit.

Daarnaast vragen we de gemeente kritisch te kijken naar en te vergelijken met de reden van de afwijzing van een eerdere aanvraag van initiatiefnemer aan de Dekkersweg 13B te Staphorst. Deze locatie zien wij als vergelijkbaar met de Zuidweg. In welke mate verschilt een eventuele positief advies aan de Zuidweg van een afwijzing van dit conceptplan van juli 2023 aan de Dekkersweg?

Juist op ruimtelijke kwaliteit is de gemeente in eerdere aanvragen (2021) kritisch geweest naar initiatiefnemer en in een eerdere fase naar de verkopende partij (bouwplannen voor 2021) . Tevens was de opstelling van de Omgevingkamer in 2021 zeer kritisch ten opzichte van de activiteiten van het duivenstation. In de huidige aanvraag , die nu door initiatiefnemer zijn ingediend, wordt niet meer gesproken over de duiven maar de omvang in vierkante meters van het duivenschuur is nog steeds bovengemiddeld.

Bij de aanvraag in 2021 was het commercieel houden van duiven ingebracht onder de noemer van 'zijnde in de lijn van de agrarische bestemming op Zuidweg 11'. Het Omgevingsloket stelde dat er van agrarisch bedrijf geen sprake was en daardoor geen sprake was van gebiedseigen functie. Nu deze agrarische bestemming van dit perceel af moet, lijkt het houden van meer dan een handvol duiven voor de Omgevingskamer geen issue meer te zijn. Maar zeker wel voor de omgeving en omwonenden.

In de huidige aanvraag is op de tekening een duivenschuur ingetekend. Over de aanwezigheid en de impact van duiven wordt, onder andere in de Quickscan Flora en Fauna, nergens meer gesproken. In een Duivenmagazine spreekt initiatiefnemer [redacted] over 65 duiven op 5m2 op de huidige woonlocatie van initiatiefnemer. In de Meppeler Courant van 6 augustus 2021 spreekt initiatiefnemer over alleen al 55 wedstrijdduiven per vlucht. In de aanvraag van 2021 wordt gesproken over 120 duiven en 40 broedkoppels (80) d.w.z. ruim 200 duiven, de jongen niet meegerekend. Zouden wij een parallel trekken met 200 kippen en hanen in de buurt dan zal dit ook van invloed zijn de leefomgeving van de buurtbewoners en natuur. Een solitaire woning bouwen in een andere landelijk buitengebied van de gemeente Staphorst waarin honderden meters afstand zit tussen andere woningen of zelfs geen andere woningen in de buurt, past bij dit bouwplan met duivenstation beter.

De bouwplannen voor een burgerwoning met duivenstation (schuur) voeren wij aan als bezwaar op het aspect van het ruimtelijke en sociale kwaliteit van wonen aan de Zuidweg. Genoemde artikelen zijn als bijlage 4 toegevoegd. Zie verdere uitleg onder Flora en Fauna.

Fauna en flora:

Voor de aanvraag is een Quickscan Flora en Fauna bijgevoegd. Zoals in het rapport (scan) te lezen is, is de periode waarin dit is gedaan niet maatgevend voor de werkelijke situatie. De snelle visuele scan is gedaan op 14 maart 2024. Een QuickScan maken buiten het broed -en nestseizoen geeft natuurlijk een onrealistisch beeld. Daarnaast is de scan alleen gemaakt voor het plangebied inclusief een paar strekkende meters rondom. De duiven van initiatiefnemer en de gevolgen van de bouwactiviteiten houden zich niet alleen aan het plangebied.

Rondom de jaren 2004-2005 is door gemeente Staphorst, Provincie Overijssel en het Overijssels Landschap flink geïnvesteerd in de aanleg van o.a. een bosperceel en ottervijver en de noodzakelijk corridor voor o.a. de otter onder de A32 en spoorlijn Zwolle-Meppel richting het zuiggat langs de A28. O.a.in de bospercelen hadden afgelopen zomer reeën hun schuilplaats ingenomen en waren nesten van roofvogels, watervogels en andere vogels zoals putters waarneembaar. De ijsvogel broedt in de wal. Vleermuizen vinden hun slaapplaats in de stallen en schuren. Vlinders en libellen zijn in veelvoud te herkennen in het voorjaar en zomer. Er is hier een natuurgebied en foerageergebied gecreëerd dat nu juist floreert vanwege de rust in het gebied en tevens inspanning van de buurt.

In 2023 zijn we als buurt gestart met het participeren met de gemeente [redacted] beleidsmedewerker Groen) om minder te maaien, een kist te plaatsen tegen processierups en planten van bollen in stroken voor bijen en insecten. Allemaal ten faveure van het herstellen van de gewenste biodiversiteit binnen onze mooie gemeente.

Negatieve gevolgen van het bouwen van het huis en duivenstation kunnen op voorhand niet worden uitgesloten. Het bouwen van een huis met duivenstation en de aanwezigheid van duiven raakt het habitat van de ijsvogel, de groene en bonte specht, de havik, sperwer , putters, vleermuizen en reeën. Met name de roofvogels zullen door initiatiefnemer gezien worden als potentieel gevaar voor zijn waardevolle duiven. Het Landschap Overijssel, in naam van [redacted] heeft ons inmiddels, via een schrijven, aangegeven als Landschap niet verantwoordelijk te zijn voor schade en zal ook niet ingrijpen op de natuurwaarde van het gebied om de duiven te beschermen. Het lijkt ons daarom ook beter om dit te voorkomen door het niet goedkeuren van nieuwbouw met duivenstation.

Wij stellen dat de Quickscan voor Fauna en Flora onjuist is uitgevoerd in een periode die niet representatief is voor het plangebied. Wij maken bezwaar op de onjuiste uitvoering en inhoud van het rapport. Weliswaar door eigen waarneming in het gebied, maar op deze wijze is ook de Quickscan tot stand gekomen. Daarnaast maken wij bezwaar tegen nieuwbouw vanwege de impact op de flora en fauna in de directe omgeving van de Zuidweg.

Waterkering

In de afwijzing van 20 oktober 2021 (doc: Z/STH20/012397) stelt het Waterschap kritische vragen inzake de bouwplannen vanwege de beschermingszone van de regionale waterkering.

De bouwlocatie ligt in een overstroombaar gebied. Initiatiefnemer moet van de Provincie een *overstromingsparagraaf* opstellen t.b.v. het ruimtelijk plan, zoals valt te lezen in de 'Normale procedure WDO' van 19-04-2024 onder punt 2 'Advies overstroombaar gebied' . Dit document is bijgesloten bij de aanvraag door initiatiefnemer. De genoemde verplichte paragraaf treffen wij in de aanvraag niet aan.

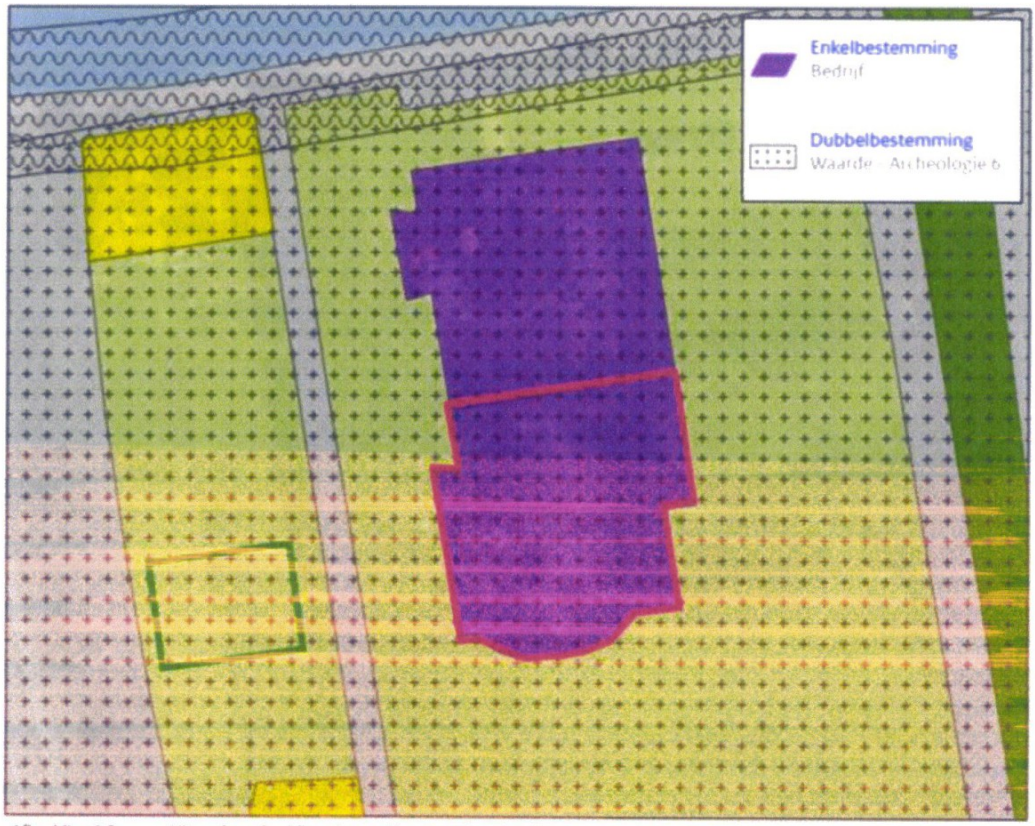
In de bijlage 3 laten we aan de hand van een drietal foto's met toelichting zien wat de invloed van regenbuien hebben op de landerijen achter de Kanaaldijk en Zuidweg. De bouwlocatie staat al snel onder water. De landerijen achter de Kanaaldijk dienen als buffer voor het hemel- en grondwater. Ook de afvoer van het water van de Zuidweg gaat naar de landerijen omdat er geen putten zijn op het eerste gedeelte van de Zuidweg.

Wij maken bezwaar tegen de wijzigende waterkeringen. De bouw heeft invloed op het gebied en onze eigen percelen. De stroomrichting van het grondwater kan worden beïnvloed door aanleg van funderingen, kabels, riool en ligging van (nieuwe) sloten. Naar de stroomrichting van het grondwater is geen onderzoek gedaan. De bouwlocatie zal worden opgehoogd tot straatniveau en het afwateren van het hemelwater en grondwater zal naar lager gelegen delen stromen met name richting nummers 9 en 11. In de bouwplannen zijn een aantal maatregelen opgenomen maar wij stellen dat dit onvoldoende is als de bouwlocatie is opgehoogd tot aan de hoogte van de Zuidweg. We zijn daarom bang voor nattere percelen en kruipruimtes bij overvloedige regenval en tijdens de natte maanden waarin het grondwater hoger staat.

Bodem

Het doelperceel (SHT02-AQ-2607) Zuidweg 9A, van dit plangebied ligt binnen de begrenzing van de het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Staphorst' (25 juni 2013) en 'Veegplan Buitengebied' van 9 juli 2020. Het plangebied (incl de doelpercelen) kenmerkt zich als een ruimtelijke functionele structuur bestaande uit woonpercelen, infrastructuur, verspreid liggende agrarische bedrijfspercelen en agrarische cultuurgronden.

Het doelperceel van dit plangebied is op basis van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Staphorst voorzien van enkelbestemming maar ook van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6'. De voor 'Waarde – Archeologie 6' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud en bescherming van de (verwachte) archeologische waarden, waarbij geldt dat deze bestemming ten opzichte van de andere daar voorkomende bestemmingen van primaire betekenis zijn. Het doelperceel ligt in de categorie Archeologie 6.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het groene rechthoek is conform de gewenste bouwlocatie door ons ingetekend in de bestaande kaart die is opgenomen in het rapport van BJZ.nu – Wijzigingsplan buitengebied, wijzigingsplan Zuidweg 2, 2a, 2B Staphorst, van januari 2023 te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl onder NL.IMRO.0180.5112023006-VS01. Dit rapport is bijgevoegd in de bijlage 2. De bouwlocatie valt onder hetzelfde gebied als waaraan wordt gerefereerd aan de gronden op de percelen van 2a/2b gelegen direct aan de andere zijde van de Zuidweg.

In dit rapport op pagina 7 &8 staat dat op deze archeologische gronden geen bouwwerken mogen worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 40 cm beneden het maaiveld wordt geroerd tenzij de bouwwerken in de plaats komen van bestaande bouwwerken op dat perceel. Daarvan is hier geen sprake, want deze bouwwerken staan er nu niet. De Initiatiefnemer zal voor bebouwing de vaste grond willen bereiken en dit is derhalve niet toegestaan.

Wij maken bezwaar op de bouwplannen om dat dit in strijd is met de genoemde criteria in de genoemde paragraaf van het rapport. Bewerken van de bouwgrond dieper dan 40 cm is niet toegestaan, waardoor naar onze mening een afwijzing van het plan gerechtvaardigd is.

Maatschappelijk uitvoerbaarheid - EPOS

Initiatiefnemer [redacted] heeft omwonenden op 15 juni 2023 eenzijdig door middel van een brief inclusief schets van de bebouwing geïnformeerd over de bouwplannen. In de brief vroeg [redacted] om een reactie voor 30 juni 2023. De gezamenlijke buurt heeft geantwoord door middel van een brief dat zij deze eenzijdige communicatie niet zien als burgerparticipatie. Initiatiefnemer [redacted] stelt in het 'verslag uitgebreide Burgerparticipatie' , ingediend bij de aanvraag in november 2024, dat parallel aan de brief ook gesprekken te hebben gevoerd met omwonenden die daarop hun zienswijze hebben kunnen delen. Met de bewoners van nummer [redacted] is persoonlijk contact geweest, maar met ons , bezwaarmakers van nummer 9 en direct aangrenzend aan de bouwlocatie is nimmer persoonlijk contact geweest met [redacted] Wij staan niet op het standpunt dat wij informatie bij hem moeten ophalen. Vanaf de brief van juni 2023 is er alleen maar radiostilte geweest en is er vooral achter de schermen gewerkt, omdat wij al vroegtijdig hebben aangegeven tegen iedere vorm van bouw te zijn op de locatie.

Als bezwaarmakers hebben we daarom gemeend een WOO verzoek te doen bij de gemeente om aan de informatie te komen. Uit die stukken - document 'Standpunt gemeente vooroverleg d.d. 23-01-2024' blijkt dat u als gemeente initiatiefnemer [redacted] uist wijst op het belang van de buurtparticipatie.

De buurtvergadering die plaatsvond in 2021 waarin andere plannen werden geventileerd, zien wij als bezwaarmakers niet meer als valide voor afvinken van de burgerparticipatie zoals die nu in november 2024 als NL.IMRO.0180.TAMOPH22b-ON01 is ingediend. In deze oude aanvraag werd o.a. gesproken over een bedrijfsmatige uitvoering van duivensport en was de situatieschets van de woning anders.

Het informeren door initiatiefnemer d.m.v. een eenzijdig schrijven is onvoldoende om de voorwaarde 'burgerparticipatie' af te vinken in de aanvraag anno 2024. Kortom, het standaardformulier, dat door de gemeente Staphorst als noodzakelijk document wordt gezien binnen EPOS, is niet ondertekend noch inhoudelijk bevestigd door buurtbewoners, laat staan door onszelf als naaste buren van het doelperceel. Wij stellen dat de bouwaanvraag conform EPOS onvolledig is.

Precedent werking toekomstige bebouwing

Het toestaan van bebouwing kan mogelijk leiden tot precedentwerking voor meerdere bouwinitiatieven. Initiatiefnemer [redacted] heeft recentelijk geprobeerd gronden te kopen van buren aan de Zuidweg ten behoeve van woningbouw/projectbouw. Het is een aanname, maar wij moeten nog zien of het juridisch houdbaar is om het precedent van een solitair bouwproject stand te laten houden ten opzichte van andere toekomstige verzoeken of initiatieven tot bouwen in de buurt. Immers, als de financiën interessant zijn waarom zou men niet op de andere percelen willen bouwen? Dat het unieke gebied in Staphorst Noord er dan anders uit komt te zien, hoeven we niet te schetsen.

Planschade:

Bij toekennen van het wijzigen van het bestemmingsplan waardoor bebouwing mogelijk is, zullen wij onze rechtsbijstandsverzekering inschakelen om planschade te onderzoeken en indien mogelijk te claimen.

Verweer & slot

Uit de stukken van het gesprek van 23 januari 2024 blijkt dat de gemeente Staphorst positief adviseert in het kader van woningnood en bouwkansen in de gemeente Staphorst. Beter is dat initiatiefnemer al dan niet i.s.m. de gemeente zoekt naar een locatie waar wonen in het buitengebied i.c.m. een duivenstation volledig tot zijn recht komt. Zonder directe impact op de leefomgeving van flora en fauna maar zeker ook op naaste dorpelingen, Staphorster onder elkaar.

Wij maken als omwonenden bezwaar dat natuur, ons ruimtelijke en sociale kwaliteitbesef , hetgeen betekent wonen in een landschappelijke omgeving, moet wijken voor een solitair bouwproject dat niet direct bijdraagt aan het oplossen van het woningtekort in Staphorst. Het is een wens van een enkeling voor een solitaire woning. Het afbreken van ontsierende stallen in het buitengebied zal voor die buurt een kwaliteitsverbetering zijn geweest, maar de impact van een nieuwbouw woning op het aantal woningen in een kleine buurtschap vinden wij groter en zwaarder wegen.

De visie van de gemeente Staphorst onder het motto 'Staphorst voor elkaar' kan ons inziens niet vertaald worden dat één Staphorster meer voordeel krijgt ten opzichte van de bezwaren van meerdere inwoners van Staphorst. Dat is niet op de persoon gespeeld maar in verhouding worden meer Staphorsters geraakt door het eventuele besluit dan dat het oplevert voor de ander.....

We verzoeken de gemeente de bouwplannen af te keuren op basis van de diverse genoemde onderbouwingen, constateringen en bezwaren (zienswijzen). We zijn zeker bereid om onze bezwaren mondeling toe te lichten indien nodig.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]
412
[redacted]

BIJLAGEN:

- Luchtfoto oude en nieuwe situatie Klaas Kloosterweg 49 te Staphorst
- Rapport BJZ.nu – Wijzigingsplan buitengebied, wijzigingsplan Zuidweg 2, 2a, 2B Staphorst, van januari 2023
- Foto's overstroombaar gebied Zuidweg – Kanaaldijk Staphorst
- Artikelen Duivenmagazine en Meppeler Courant
- Bouwtekening Tekenburo [redacted] - 2007

BIJLAGE 1

- Luchtfoto oude en nieuwe situatie Klaas Kloosterweg 49 te Staphorst

BIJLAGE 1:

Luchtfoto van oude situatie Klaas Kloosterweg nummer 49: woonhuis + 4 bijgebouwen



Luchtfoto huidige situatie KKW nr 49: woonhuis + 1 bijgebouw



BIJLAGE 2

- Rapport BJZ.nu – Wijzigingsplan buitengebied, wijzigingsplan Zuidweg 2, 2a, 2B Staphorst, van januari 2023

Wijzigingsplan
"Buitengebied, wijzigingsplan Zuidweg 2, 2a en 2b Staphorst"

Plannaam: "Buitengebied, wijzigingsplan Zuidweg 2, 2a en 2b Staphorst"

IMRO-code: NL.IMRO.0180.5112023006-VS01

Plantype: Wijzigingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Januari 2023

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

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

Wijzigingsplan Buitengebied, wijzigingsplan Zuidweg 2, 2a en 2b Staphorst

Wijzigingsplannen

Uw specialist in **Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

Januari 2023

Vastgesteld

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 5

1.1 AANLEIDING 5
1.2 PLANGEBIED 5
1.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN 6
1.4 LEESWIJZER 8

HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING 9

2.1 BESTAANDE SITUATIE 9
2.2 NIEUWE SITUATIE 10

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADERS 11

3.1 RIJKSBELEID 11
3.2 PROVINCIAAL BELEID 13
3.3 GEMEENTELIJK BELEID 21
3.5 CONCLUSIE BELEID 26

HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN 27

4.1 MILIEUEFFECTRAPPORTAGE 27
4.2 DUURZAAMHEID EN KLIMAAT 28
4.3 BODEM 29
4.4 GELUID 29
4.5 LUCHTKWALITEIT 31
4.6 GEUR 32
4.7 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING 34
4.8 EXTERNE VEILIGHEID 36
4.9 WATER 38
4.10 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE 41
4.11 FLORA EN FAUNA 42
4.12 VERKEER, PARKEREN, IN- EN UITRITTEN 43
4.13 VERLICHTING 44
4.14 GEZONDHEID (STRALING EN Q-KOORTS) 44
4.15 RELATIE MET ANDERE TOESTEMMINGSVEREISTEN (ZOALS ACTIVITEITENBESLUIT) 44

HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID 45

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 45
5.2 VOOROVERLEG 45
5.3 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 45
5.4 KABELS EN LEIDINGEN 46
5.4 BEREIKBAARHEID (HULPDIENSTEN, HUISVUILDIENSTEN, TIJDENS BOUW) 46

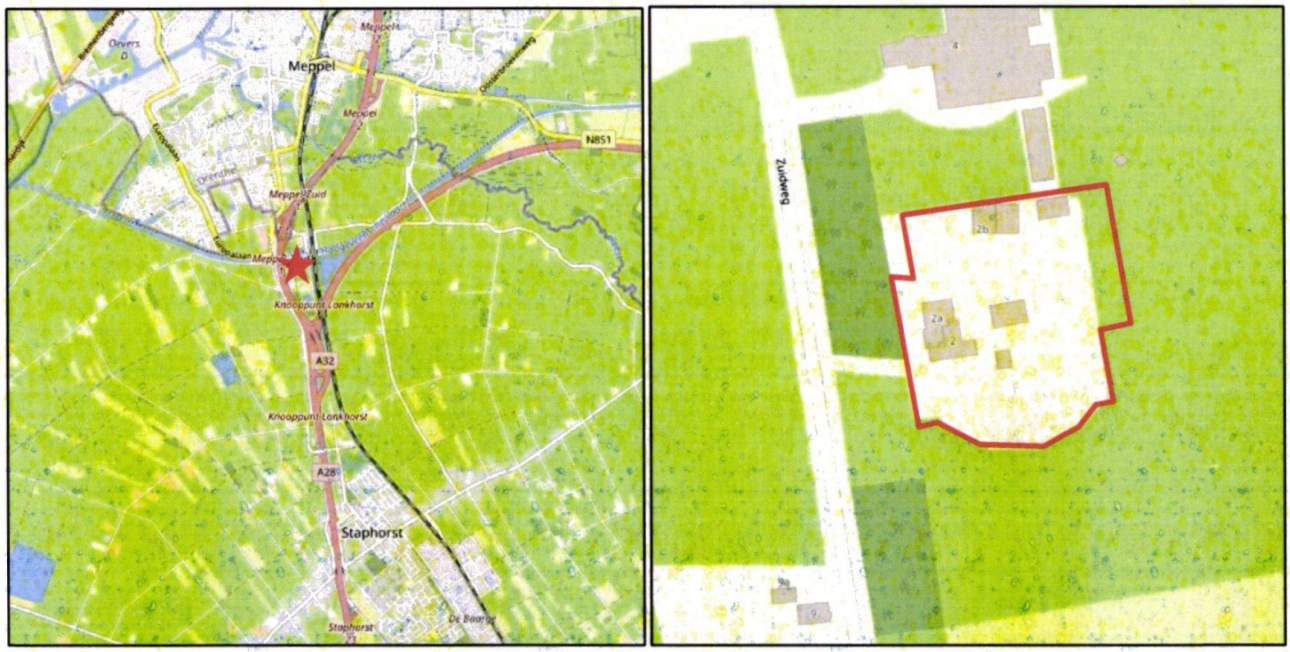
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE TOELICHTING 47

6.1 ALGEMEEN 47
6.2 OPBOUW REGELS 47
6.3 VERANTWOORDING VAN DE REGELS 49

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 50

BIJLAGE 1 VERKENNEND- EN NADER BODEMONDERZOEK 50
BIJLAGE 2 WATERTOETS 51
BIJLAGE 3 REACTIE WATERSCHAP 52

Toelichting



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Staphorst en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: plattekaart.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

1.3.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied Staphorst" en het daaropvolgende veegplan "Veegplan Buitengebied". Deze bestemmingsplannen zijn op 25 juni 2013 en 9 juli 2020 door de gemeenteraad van de gemeente Staphorst vastgesteld. Daarnaast geldt het bestemmingsplan "Kleinschalige windturbines" (vastgesteld op 23 juni 2020). Het bestemmingsplan "Kleinschalige windturbines" voorziet in een regeling dat bij omgevingsvergunning windturbines met een maximale ashoogte van 25 meter kunnen worden toegestaan, uitsluitend voor de eigen energievoorziening.

In dit geval is voor de duiding van de vigerende bestemmingen en of aanduidingen het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied Staphorst" van belang. Voor de duiding en het opnemen van de meest actuele regels is met name het veegplan "Veegplan Staphorst" relevant. Ten aanzien van het bestemmingsplan "Kleinschalige windturbines" zijn uitsluitend de bepalingen in de regels omtrent het plaatsen van kleinschalige windturbines relevant.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied Staphorst" opgenomen. Het plangebied is indicatief weergegeven met de rode omlijning.

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

1.1.1 Algemeen

Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op de percelen aan de Zuidweg 2, 2a en 2b te Staphorst (hierna; plangebied). In het plangebied bevindt zich een voormalig wegrestaurant. Het wegrestaurant is al enige jaren niet meer als zodanig in gebruik.

Ondanks dat er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden is dit voormalige bedrijfsperceel nog wel voorzien van een bedrijfsbestemming. In feite zijn de twee bedrijfswoningen in gebruik als reguliere woning. Dit geeft problemen in geval van verbouwwensen van eigenaren en soms ook bij het financieren van een dergelijke locatie in geval van overdracht aan een nieuwe eigenaar.

De wens bestaat om de feitelijke situatie en het juridisch-planologisch regime met elkaar in overeenstemming te brengen. Er is geen sprake van fysieke ingrepen. Een bijgebouw is reeds gesloopt. Het voorliggend plan gaat dus concreet om de functiewijziging van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming.

De gewenste ontwikkeling is niet in overeenstemming met de geldende bouw- en gebruiksmogelijkheden van de bestemmingsplannen "Bestemmingsplan Buitengebied Staphorst" en "Veegplan Buitengebied" van de gemeente Staphorst. De gemeente Staphorst heeft in het bestemmingsplan "Veegplan Buitengebied" een wijzigingsbevoegdheid (artikel 8 lid 8.8) opgenomen om het voornemen mogelijk te maken. In voorliggend wijzigingsplan zal worden aangetoond dat de wijziging in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord zijn.

1.1.2 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan "Buitengebied, wijzigingsplan Zuidweg 2, 2a en 2b Staphorst" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0180.5112023006-VS01) en een renvooi;
- regels.

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

1.2 Plangebied

1.2.1 Ligging

Het plangebied ligt aan de Zuidweg 2, 2a en 2b in Staphorst. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Staphorst, sectie AQ, perceelnummers 656, 657, 570 (deels) en 879 (deels). In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven ten opzichte van de kern Staphorst (rode ster) en ten opzichte van de directe omgeving (rode omlijning). De rode omlijning geeft het plangebied indicatief weer.

b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 1,5 ha ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

1.3.3 Volledige beschrijving strijdigheden met geldend bestemmingsplan

Op basis van het geldende bestemmingsplan is reguliere bewoning niet toegestaan binnen de bedrijfsbestemming. Om het gebruik van de voormalig bedrijfswoningen en bijbehorende bebouwing voor reguliere bewoning mogelijk te maken, kan het bestemmingsplan gewijzigd worden op basis van de wijzigingsbevoegdheid van artikel 8 lid 8.8 van het geldende bestemmingsplan "Veegplan Buitengebied".

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om het voornemen te kunnen realiseren. In paragraaf 3.3.4 wordt aangetoond dat aan de voorwaarden voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan.

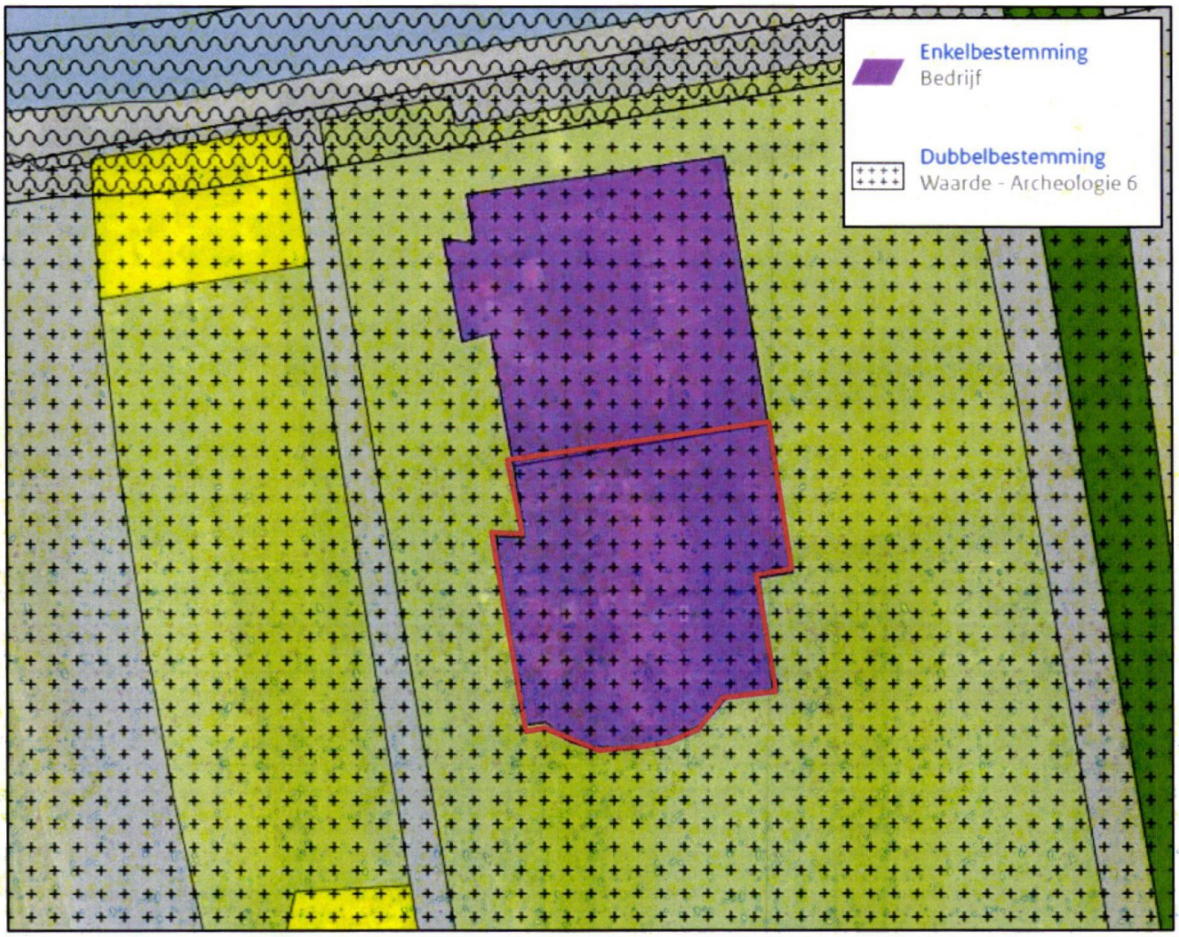
1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande en nieuwe situatie van het plangebied, inclusief de door de gemeente gegeven randvoorwaarden aan het initiatief en de verbetering van de fysieke leefomgeving.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie Overijssel en de gemeente Staphorst beschreven.

In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

In de hoofdstukken 5 en 6 wordt respectievelijk ingegaan op de uitvoerbaarheid en de juridische aspecten/planverantwoording van het project.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Beschrijving bestemmingen en aanduiding

Het plangebied is op basis van het geldende bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied Staphorst" voorzien van de enkelbestemmingen 'Bedrijf'. Verder geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6.

Enkelbestemming 'Bedrijf'

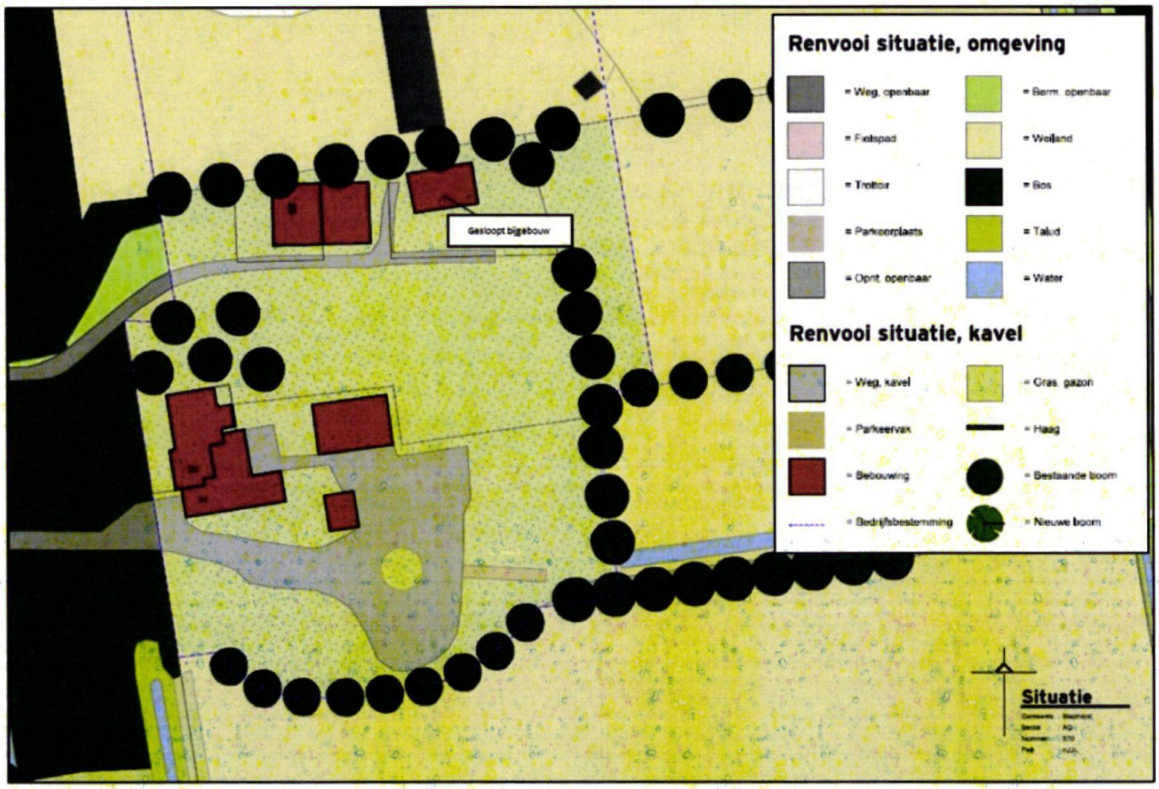
De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van de bij de regels behorende Staat van bedrijven, bedrijven die bestaan ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpplan en het wonen ten behoeve van het bedrijf, al dan niet in combinatie een aan huis verbonden beroep of bedrijf. Het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per bedrijf bedragen, dan wel het bestaande aantal.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6'

De voor 'Waarde – Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de (verwachte) archeologische waarden, waarbij geldt dat deze bestemming ten opzichte van andere daar voorkomende bestemmingen van primaire betekenis is.

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 40 cm beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van:

a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 1,5 ha wordt uitgebreid;



Afbeelding 2.2 Renvooi situatie van het plangebied (Bron: HULS architecten)

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Algemeen

Het perceel aan de Zuidweg 2, 2a en 2b te Staphorst betreft een voormalig wegrestaurant. In de huidige situatie worden de berdrijfswoningen gebruikt als reguliere woningen. Dit geeft problemen in geval van verbouwwensen van eigenaren en soms ook bij het financieren van een dergelijke locatie in geval van overdracht aan een nieuwe eigenaar.

Aangezien geen bedrijvigheid meer aanwezig is en het perceel wordt gebruikt als erf bij de woonpercelen is voor het perceel een passend planologisch regime noodzakelijk. De wens bestaat dan ook om de feitelijke situatie en het juridisch-planologisch regime met elkaar in overeenstemming te brengen.

Het voorliggend plan gaat concreet om de functiewijziging van een agrarisch perceel naar een woonbestemming waarbij geen fysieke ingrepen plaatsvinden.

In voorliggend geval is reeds een bedrijfsgebouw (Romneyloods) van 70 m^2 gesloopt. Op deze wijze zijn er per erf 130 tot 150 m^2 aan vrijstaande bijgebouwen, wat meer is dan volgens de regels van het vingerende bestemmingsplan is toegestaan, maar wel in lijn is met wat volgends de regels van vergunningsvrij bouwen is toegestaan. Daarnaast is dit ook al de huidige situatie. Doordat de schuur is gesloopt wordt voldaan aan het advies Omgevingskamer. In de regels van dit bestemmingsplan is opgenomen dat de oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan de bestaande oppervlakte.

HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Beschrijving plangebied en omgeving

Het plangebied ligt aan de Zuidweg in Staphorst, tussen de kernen Meppel en Staphorst. De ruimtelijk-functionele structuur bestaat voornamelijk uit infrastructuren, woonpercelen, verspreid liggende (agrarische) bedrijfspercelen en agrarische cultuurgronden.

Het plangebied wordt, met uitzondering van een deel van de noordzijde, begrensd door agrarische gronden. Aan de noordzijde van het plangebied bevind zich een bedrijfsperceel. Het plangebied ligt daarnaast tussen de snelweg A32 en de spoorlijn Staphorst-Meppel in.

Het plangebied zelf betreft een bedrijf met daarop een dubbele voormalige bedrijfswoning met drie vrijstaande bijgebouwen. Een vierde bijgebouw is onlangs gesloopt. De voormalige bedrijfswoningen worden gebruikt als reguliere woningen. Rondom de bebouwing is erfverharding aanwezig. De overige gronden zijn hoofdzakelijk onbebouwd en in gebruik als tuin met omvangrijke groenstructuren.

De ligging en begrenzing van het plangebied wordt weergegeven in afbeelding 2.1. Het plangebied is hierbij indicatief weergegeven met de rode omlijning. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding. In afbeelding 2.2 is een tekening van de huidige situatie opgenomen.



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

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.

3.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

3.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

In voorliggend geval betreft het een functieverandering waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit wijzigingsplan opgenomen ontwikkeling.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Algemeen

In de voorloper van de NOVI, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 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. 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. Om de ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

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

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADERS

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 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 onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

3.1.1.2 Vier prioriteiten

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

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

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

ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

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

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

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

3.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

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

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

3.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Ten Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro).

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang (toename van bebouwing of ruimtegebruik) van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Uit afdelingsjurisprudentie blijkt dat voor het realiseren van woningen geldt, dat woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen worden beoordeeld als een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Hieronder worden deze uitspraken weergegeven:

- 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921);
- 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

In dit geval is sprake van een functiewijziging waarbij de bedrijfswoningen worden omgezet naar reguliere woningen. Er is hiermee op basis van de hierboven weergegeven jurisprudentie geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro. Het nader toetsen van het initiatief aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

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

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

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

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt

- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

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

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

Artikel 2.1.5: Ruimtelijke kwaliteit (leden 1, 2, 3 en 5)

Lid 1: In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

Lid 2: In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.

Lid 3: In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

Lid 5: In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Artikel 2.2.2 lid 1: Realisatie nieuwe woningen

1. *Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.*

De van belang zijnde begrippen in het kader van artikel 2.2.2 zijn hierna opgenomen:

- Nieuwe woningen: *te realiseren woningen, waarvoor nog geen omgevingsvergunning is afgegeven*
- Actueel onderzoek woningbouw: *door de raad vastgesteld onderzoek waarin de behoefte van de gemeente aan nieuwe woningen is onderbouwd op basis van de regionale behoefte woningbouw, markt- en vastgoedanalyses en andere relevante gegevens.*
- Regionale behoefte woningbouw: *door Gedeputeerde Staten vastgestelde provinciale analyse waarin de regionale behoefte aan nog te realiseren woningen is onderbouwd op basis van provinciale behoefteprognoses.*
- Woonafspraken: *bestuurlijke afspraken tussen provincie Overijssel en gemeenten over onder meer doelgroepen, wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, toekomstbestendigheid bestaande voorraad, programmeren en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en bijbehorende programmeringsdocumenten, zoals voor een aangegeven periode zijn gemaakt.*
- Regio: *de gemeenten die onderdeel uitmaken van de samenhangende woningmarkt die bediend wordt met de woningbouwmogelijkheden die een gemeente biedt.*

In artikel 2.2.3 lid 1 van de Omgevingsverordening wordt onder actueel onderzoek woningbouw verstaan: onderzoek wat eens in de 2 jaar wordt geactualiseerd.

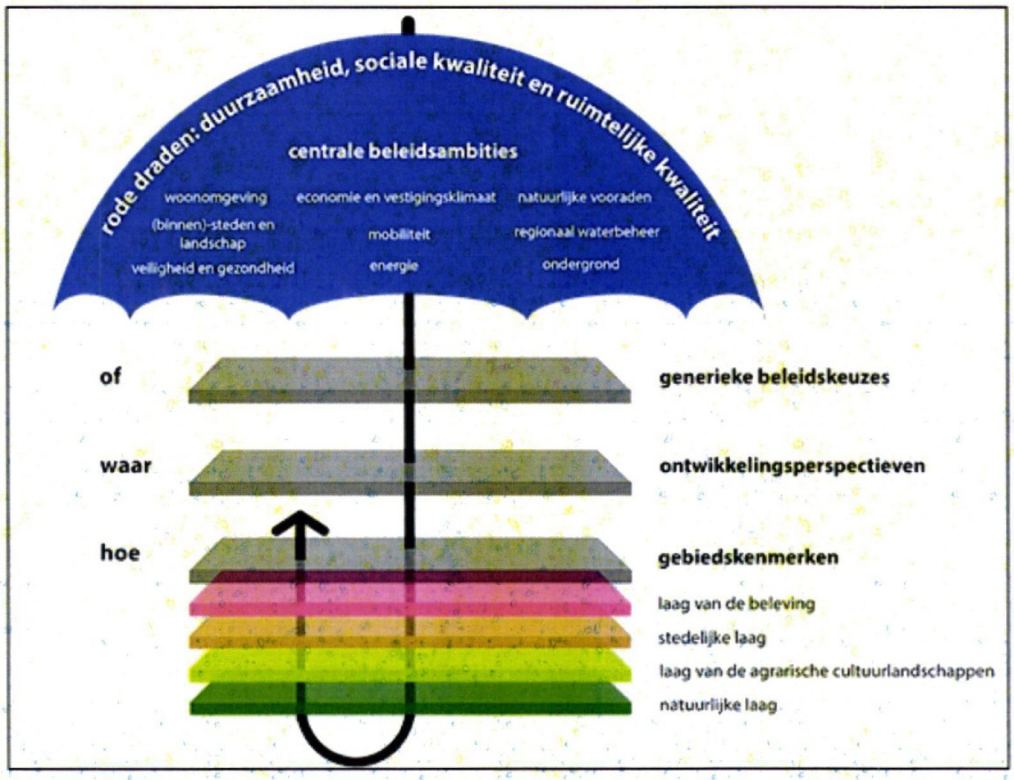
Toetsing van het initiatief aan artikelen 2.1.3, 2.1.5 en 2.2.2 lid 1

In dit geval gaat het om functiewijzing van een voormalige bedrijfsperceel naar een reguliere woonbestemming. De bestaande bedrijfswoningen wordt in de huidige situatie gebruikt als een reguliere woningen. Met voorliggend wijzigingsplan wordt de feitelijke situatie in overeenstemming gebracht met de planologische situatie. Er is geen sprake van ontwikkelingen die voorzien in fysieke ingrepen. Er is geen sprake van ontwikkelingen die voorzien in extra ruimtebeslag in de groene omgeving. Tevens past de ontwikkeling

3.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

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



Afbeelding 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase "generieke beleidskeuzes" wordt opgemerkt dat sprake is van een woningbouwontwikkeling. Hierdoor zijn met name artikel 2.1.3, artikel 2.1.5 lid 1 en artikel 2.2.2 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader ingegaan op de genoemde artikelen.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

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

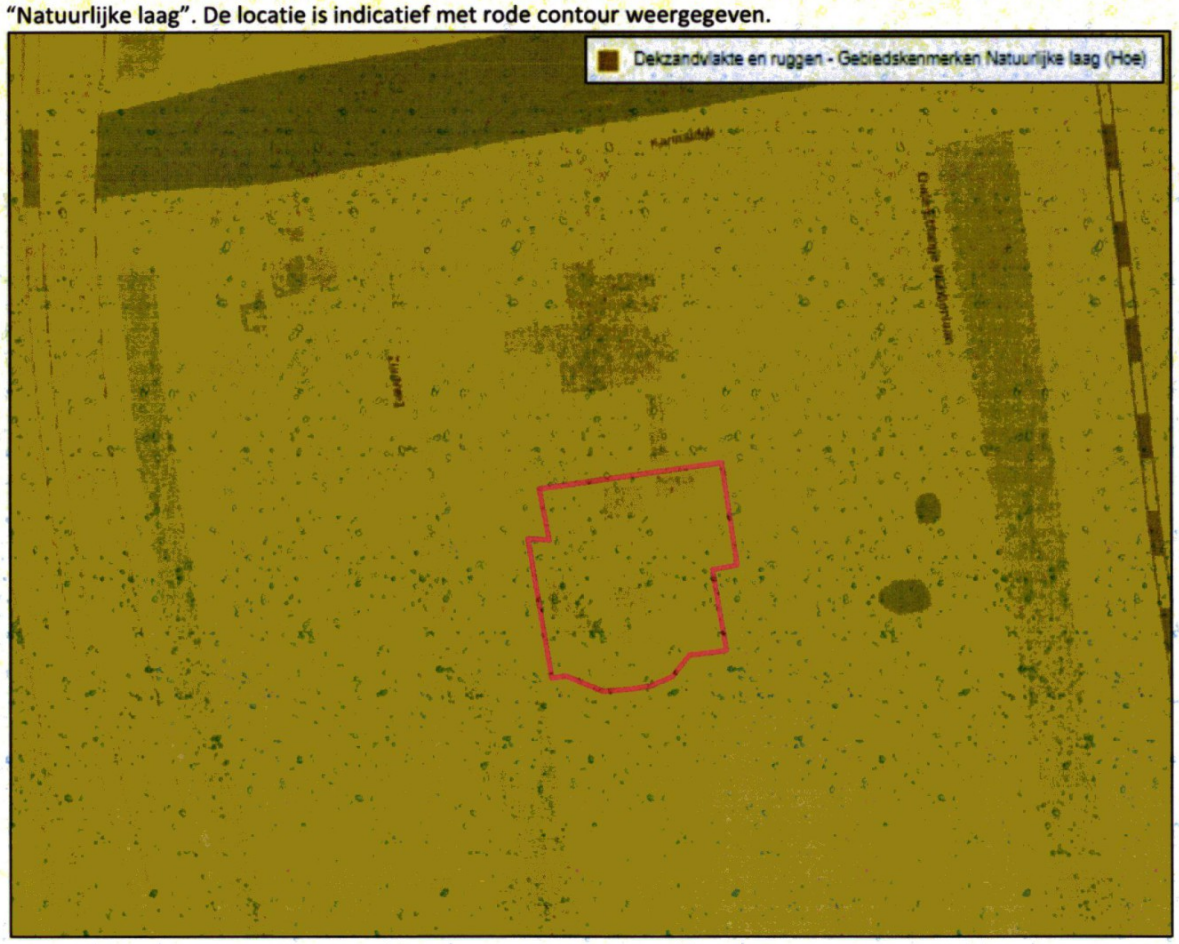
Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap' zich niet verzet tegen de voorgenomen herontwikkeling.

3.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast gelden er vanuit de 'Stedelijke laag' geen kenmerken in het plangebied. De vorenstaande laag wordt daarom ook buiten beschouwing gelaten.

De "Natuurlijke laag"

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'. Afbeelding 3.3 betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de "Natuurlijke laag". De locatie is indicatief met rode contour weergegeven.



Afbeelding 3.3 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart 'Natuurlijke laag' (Bron: Provincie Overijssel)

'Dekzandvlakte en ruggen'

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk - door de wind gevormd - zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied.

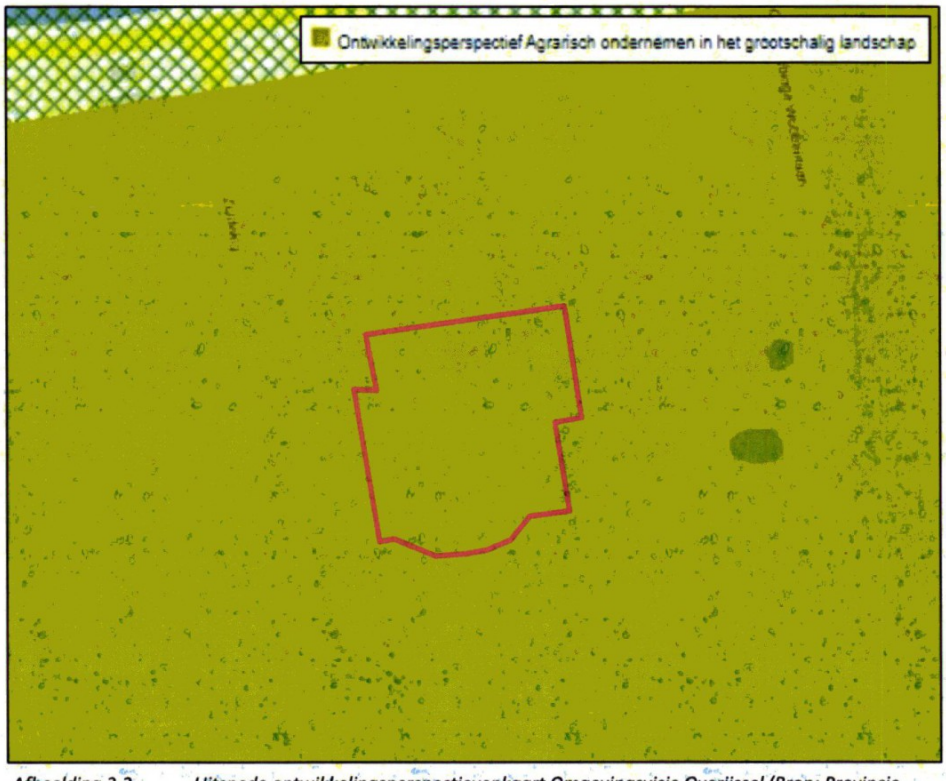
Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekkings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

binnen het ontwikkelingsperspectief van de vier-lagenbenadering. In de volgende paragrafen wordt hier verder op ingegaan. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de hiervoor beschreven artikelen.

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

3.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen, waarin het plangebied indicatief is ingetekend met de rode omlijning.



Afbeelding 3.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'

Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden.

Initiatieven binnen het ontwikkelingsperspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"

Het voornemen ziet daarnaast niet toe op het toevoegen of verplaatsen van woningen. De gewenste ontwikkeling voorziet in de functiewijziging van bedrijfswoningen naar reguliere woningen. Gelet op het vorenstaande kan op voorhand worden geconcludeerd dat het voornemen geen belemmering vormt voor de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw.

Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

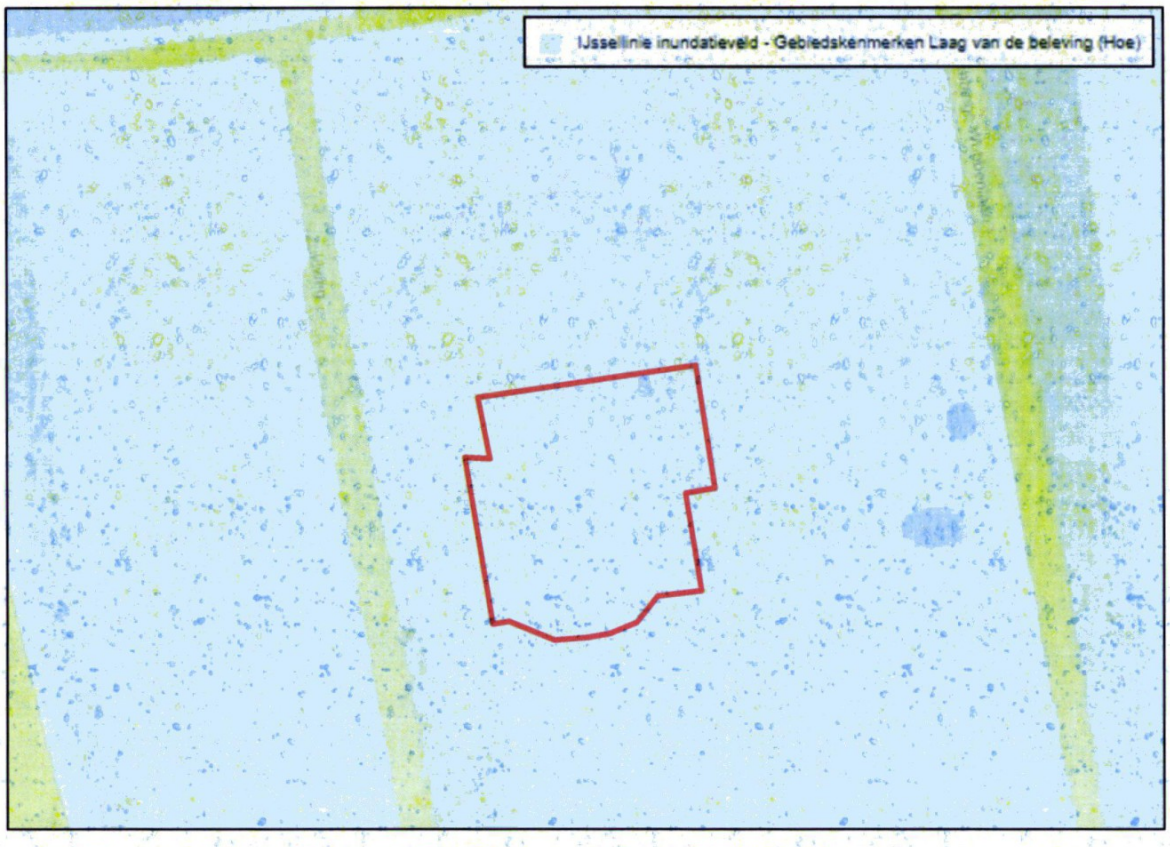
Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

In voorliggend geval gaat het om een functiewijziging van een voormalig bedrijfsperceel waarbij geen sprake is van fysieke ingrepen. Het landschap wordt hiermee niet aangetast. Het perceel is daarnaast momenteel al op een goede manier landschappelijk ingepast.

De gewenste ontwikkeling is in overeenstemming met de gebiedskenmerken van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

De "Laag van de beleving"

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de "Laag van de beleving" aangeduid als "IJssellinie inundatieveld".. In afbeelding 3.5 wordt dit weergegeven. De ligging van het plangebied is met de rode omlijning indicatief weergegeven.



Afbeelding 3.5 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart "Laag van de beleving" (Bron: Provincie Overijssel)

'Bakens in de tijd, IJsellinie inundatieveld'

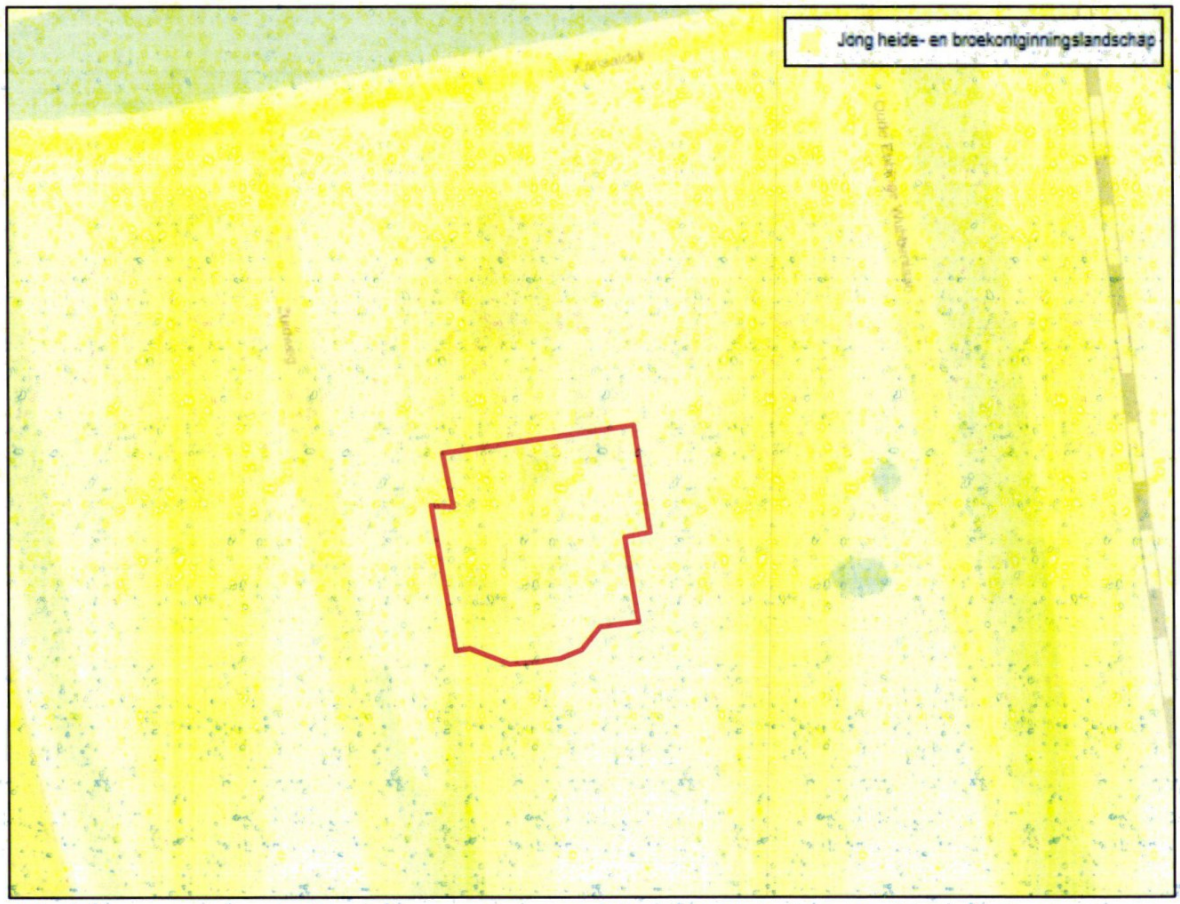
Bakens in de tijd zijn relicten van diverse aard uit verschillende perioden in de geschiedeniswording van Overijsel. Er zijn in de provincie Overijsel geologische monumenten, plaatsen, schansen, verdedigingslinies, kapelletjes, religieuze monumenten, historische wegen tot landschappelijke ensembles zoals De Kolonie. Bakens zijn niet alleen (water)torens en andere hoge, kenmerkende bouwsels, ook patronen als de (ruil)verkavelingsstructuur vormen een baken in de tijd. De essentie van de bakens in de tijd is, dat ze de verhalende laag toevoegen aan het landschap. Het zijn belangrijke ingrediënten in de opbouw van gebiedsidentiteit. Het zijn plekken waar 'tijds- diepte' tot intense indrukken leidt. Het behouden van deze karakteristieken identiteit is zeer waardevol. De ambitie is om verbindingen tussen de bakens, het landschap en

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

In voorliggend geval gaat het om een functiewijziging van een voormalig bedrijfsperceel waarbij geen fysieke ingrepen plaatsvinden. Dit heeft geen gevolgen voor de kenmerken van de natuurlijke laag. Geconcludeerd wordt dat de "Natuurlijke laag" geen belemmering vormt voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

De "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

Het project is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Jonge heide- en broeksontginningslandschap'. In afbeelding 3.4 wordt dit weergegeven. De locatie is met rode omlijning weergegeven.



Afbeelding 3.4 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart 'Laag van agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

'Jonge heide- en ontginningslandschap'

De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings' landschappen met en rommelige driehoekstructuren als resultaat.

De visie van de gemeente Staphorst op het thema 'Wonen en leefbaarheid' is verwerkt in een kaartbeeld. Het plangebied ligt in De Streek op een locatie waar incidenteel inbreiding mogelijk is. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de omgevingsvisie.

3.3.1.3 Een fantastisch woon- en leefklimaat

In de omgevingsvisie worden verschillende thema's behandeld. In het kader van voorliggende ontwikkeling is met name het thema 'een fantastisch woon- en leefklimaat' van belang.

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

Demografische ontwikkelingen
In de periode van 2021-2025 zal het aantal huishoudens naar verwachting met 320 toenemen. Tegelijkertijd zal de komende jaren - ook, of zelfs, in Staphorst - de vergrijzing toenemen.

Doelgroepen

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

Locaties

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

1. Allereerst worden de reeds ingezette ontwikkelingen afgerond (stap 1). Hierbij gaat het om inbreidingslocaties, zoals de Triangellocatie en de Levensboomlocatie in Rouveen. Daarbij is wel belangrijk dat de 'inbreiding' met woningbouw niet ten koste gaat van de leefbaarheid en het groene, dorpse karakter van Staphorst.
2. Vervolgens worden buitenstedelijke projecten/fasen die in voorbereiding zijn, ontwikkeld (stap 2). Dit gaat om het tweede deel van de Slagen (tot de Kleine Hoogteweg). Om meer ruimte te bieden aan werken aan huis, zoals zzp'ers doen, en om een soepeler overgang te krijgen naar (zware) bedrijventerreinen ontwikkelt Staphorst de locaties aan de oostzijde van het spoor en ten westen van de Slagen als woon-werklocaties.
3. Alleen als blijkt dat er een kwantitatieve dan wel kwalitatieve behoefte is aan extra ruimte voor nieuwe woningen buiten het bestaand stedelijk gebied, dan komen deze locaties in beeld (stap 3). Ontwikkeling van deze locaties dient gepaard te gaan met een wezenlijke bijdrage aan de drie kernkwaliteiten. In lijn met de Omgevingswet kan worden gedacht aan woningbouw op bestaande kavels en binnen bestaande bebouwing, zowel binnen- als buitenstedelijk. Dit kan door woningsplitsing of hergebruik van bestaande bebouwing. Bij voorkeur is dit dichtbij één van kernen, om zo te zorgen dat de afstand tot de voorzieningen niet te groot is; dit heeft immers minder verkeersbewegingen tot gevolg en meer bestedingen.

de bebouwing aan te brengen. Hierdoor zal de culturele historische waarden zich ontwikkelen tot recreatieve routes.

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

Wat betreft de 'bakens in de tijd' (IJssellinie inundatieveld en verdedigingslinies) wordt opgemerkt dat het plan geen invloed heeft op de kenmerken en kwaliteiten van deze bakens.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de 'Laag van de beleving'.

3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

3.3 Gemeentelijk beleid

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

3.3.1 Omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar'

3.3.1.1 Algemeen

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

De gemeente kent de volgende drie kernkwaliteiten:

1. *Innovatieve plattelandseconomie:*
   de economie kent een sterke fysieke component (bedrijventerreinen), maar ook een sterke sociale kant (arbeidsmarkt).
2. *Gezonde en dynamische samenleving:*
   dit lijkt op het eerste gezicht misschien vooral een sociaal thema, maar gezondheid heeft ook een belangrijke fysieke component, in de vorm van beweegvriendelijke omgeving en goede leefomstandigheden.
3. *Verantwoord vernieuwen:*
   dit gaat over het op een manier vernieuwen van de fysieke leefomgeving die oog heeft voor duurzaamheid, het culturele erfgoed, de ruimtelijke kwaliteit en de andere twee sector-overstijgende thema's. Zodoende ligt er ook een sterke relatie met het sociale domein.

3.3.1.2 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.

In onderstaande tabel is weergegeven aan welk woningtype op kortere en langere termijn behoefte is.

	Koop grondgebonden	Huur grondgebonden	Koop gestapeld	Huur gestapeld	Huur tot aftoppingsgrens	Huur tot liberalisatiegrens	Huur boven liberalisatiegrens	Koop tot € 200.000,-	Koop € 200.000,- - € 265.000,-	Koop € 265.000,- - € 350.000,-	Koop boven € 350.000,-
Korte termijn (2030)											
Lange termijn (2040)											

Kansrijk
Enigszins kansrijk
Enigszins risicovol
Risicovol

De gemeente Staphorst heeft onder meer de doelstelling geformuleerd dat ze meer voornemens is te sturen op het aanbod van betaalbare koopwoningen om jongeren te binden. Daarnaast is in alle kernen behoefte aan goedkope grondgebonden woningen.

3.3.2.4 Duurzaamheid

Ten aanzien van duurzaamheid is onder meer bepaald dat nieuwbouw vanaf 2021 bijna energie neutraal dient te zijn. De gemeente Staphorst gaat in 2020 aan de slag met een Transitievisie Warmte. Hierbij wordt sterk ingezet op uitvoeringsplannen voor no-regret-maatregelen (isoleren, ventileren et cetera) No-regret-maatregelen zijn maatregelen waar inwoners technisch en financieel gezien, geen spijt van kunnen krijgen. Met de inzet op no-regret-maatregelen wordt voorgesorteerd op de transitie naar aardgasvrije wijken.

3.3.2.5 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Gemeente Staphorst

De verwachting is dat het aantal huishoudens in de gemeente Staphorst de komende jaren nog zal stijgen. Er is dan ook ruimte voor het toevoegen van plannen. De voorgenomen ontwikkeling betreft een functiewijziging van een bedrijfsperceel naar een woonperceel. In voorliggend geval is sprake van een concrete behoefte naar de woningen door de huidige bewoners. Geconcludeerd wordt dat de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie.

3.3.3 Landschapsplan Staphorst

3.3.3.1 Inleiding

In 2011 is het Landschapsplan Staphorst vastgesteld. Staphorst heeft namelijk bijzondere landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten welke behouden dienen te blijven en/of versterkt dienen te worden. Het plangebied van het Landschapsplan Staphorst bestaat uit het buitengebied van de gemeente Staphorst en de randen van de kernen Staphorst, Rouveen en IJhorst. Een actualisatiewens, behoefte aan integratie, het ontbreken van een afwegingskader, behoefte aan duurzaam beheer en ontwikkelingen met invloed op het landschap gaven aanleiding tot het opstellen van een landschapsplan.

3.3.3.2 Landschapstype

Het plangebied ligt in het open slagenlandschap. Het open slagenlandschap betreft een typisch slagenlandschap met karakteristieke knikken in de verkaveling, welke soms duiden op voormalige ontginningsassen. Het landschap is open en grootschalig, maar er komen ook tamelijk veel restanten van oude beplantingsstructuren voor. Ook wordt het gebied gekenmerkt door de veel sloten en knotwilgen.

Een uitgestoken hand

De gemeente Staphorst loopt achter wat betreft de woningbouwopgave. Creativiteit is nodig om toch extra woningen te realiseren. Daarom is deze visie ook een uitgestoken hand naar de samenleving om met goede woningbouwplannen te komen. De gemeente wil ruimte bieden, maar daar moet wel wat tegenover staan. Er moet sprake zijn van een duidelijke bijdrage aan de kernkwaliteiten.

Dit betekent onder meer dat het VAB-beleid en het rood voor rood beleid wordt aangepast. Dit beleid is oorspronkelijk bedoeld om kwaliteitsverbetering tot stand te brengen, maar in de praktijk wordt vooral gestuurd op normen (vierkante meters) en financiële aspecten. De kwaliteitsdoelstelling moet weer leidend worden. Wat het VAB-beleid betreft wordt de regelgeving, net als in De Streek, losgelaten. Binnen het casco van een bestaand pand mag men vrijuit met alternatieve invullingen komen. Elk initiatief is in die zin bespreekbaar. Kwaliteits- en milieueisen zullen uiteindelijk bepalen of een initiatief doorgang kan vinden. De financiële paragraaf van het Rood voor Rood beleid vervalt en er wordt beoordeeld op de ruimtelijke en sociale kwaliteit van het plan. De sloopnorm wordt teruggebracht van 850 m^2 naar 750 m^2.

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

De in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling voorziet in een functiewijziging van een voormalig bedrijfsperceel naar een woonperceel. Het juridisch-planologisch regime wordt hiermee in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. Door de bestaande bedrijfswoning te voorzien van een reguliere woonbestemming wordt voorzien in de lokale woonbehoefte, namelijk die van de huidige bewoners. Het initiatief past binnen de uitgangspunten van de omgevingsvisie. Gesteld wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar'.

3.3.2 Woonvisie 2020-2024 Gemeente Staphorst – Cijfermatige herijking 2021

3.3.2.1 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.

3.3.2.2 Gewenst woningaanbod: hoeveel woningen zijn er nodig?

In de gemeente Staphorst zijn meer woningen nodig. De gemeente gaat de woningproductie aanjagen, zodat er in de toenemende woningbehoefte van huishoudens kan worden voorzien. Het is de verwachting dat het aantal huishoudens in de gemeente Staphorst de komende jaren blijft groeien. In de periode 2019 tot en met 2030 gaat het naar verwachting om een toename met 610 huishoudens en in de periode 2030 tot en met 2040 om 220 huishoudens. In totaal gaat het om 830 huishoudens in de periode 2019 tot en met 2040. Er is in de huidige situatie sprake van een tekort aan plancapaciteit van circa 390 woningen. Voor de kern Staphorst is er sprake van een tekort in de plancapaciteit van 324 woningen tot 2040.

3.3.2.3 Behoefte aan woningen in verschillende prijsklassen

De woningmarkt in de gemeente Staphorst betreft een echte kopersmarkt. Woningzoekenden willen bij voorkeur een eigen koopwoning. Tot 2030 is er een tekort van circa 110 woningen in het segment €265.000 - €350.000.

a. de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische, ecologische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
Verwezen wordt naar hoofdstuk 4 van deze toelichting.
b. het bebouwings- en landschapsbeeld (met name met het oog op karakteristieke gebouwen en bomen en aaneengesloten bebouwing);
In voorliggend geval gaat het slecht om een functiewijziging waarbij geen fysieke ingrepen plaatsvinden. Het perceel is in de huidige situatie al op een goede manier landschappelijk ingepast.
c. de verkeersveiligheid.
De verkeersveiligheid blijft met de gewenste ontwikkeling hetzelfde of verbeterd doordat de ontwikkeling slechts gaat om een functiewijziging van een bedrijfsperceel met bedrijfswoningen naar een reguliere woonbestemming. Doordat de bedrijfsfunctie komt te vervallen blijft uitsluitend de bestaande verkeersgeneratie van de woningen over wat zorgt voor minder verkeersbewegingen. De huidige in- en uitrit op de Zuidweg is voldoende. De Zuidweg betreft een doodlopende weg waardoor het verkeer op deze weg meevalt. De Zuidweg en de Kanaaldijk bevatten voldoende capaciteit om het verkeer van de twee reguliere woningen af te wikkelen.

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan de voorwaarden van de algemene wijzigingsbevoegdheid uit artikel 8 lid 8.8 van het bestemmingsplan "Buitengebied Staphorst".

3.5 Conclusie beleid

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

3.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het Landschapsplan Staphorst

Zoals eerder genoemd gaat de voorgenomen ontwikkeling niet gepaard met fysieke ingrepen in het plangebied. Gezien voorstaande heeft de gewenste ontwikkeling geen negatieve invloed op het landschap. Het plangebied is in de huidige situatie al goed landschappelijk ingepast. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling goed past binnen het gemeentelijke landschapsbeleid zoals verwoord in het 'Landschapsplan Staphorst'.

3.3.4 Bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied Staphorst"

3.3.4.1 Bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied Staphorst"

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen "Bestemmingsplan Buitengebied Staphorst" en "Veegplan Buitengebied". Dit bestemmingsplan is op 25 juni door de gemeenteraad van de gemeente Staphorst vastgesteld. Het voornemen wordt mogelijk gemaakt door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in artikel 8 lid 8.8.

3.3.4.2 Artikel 8 lid 8.8:

Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in 60.2 gehanteerd.

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen - 1, mits:

a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 38 van overeenkomstige toepassing zijn;
b. deze wijzigingsbevoegdheid niet wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
c. de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd en er een substantiële reductie plaatsvindt van voormalige bedrijfsgebouwen;
d. is aangetoond dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

3.3.4.3 Toetsing aan Artikel 8 lid 8.8:

Aan de gestelde voorwaarden wordt als volgt voldaan:

Artikel 8 lid 8.8:

a. ter plaatse van het plangebied wordt de bestemming Wonen – 1 opgenomen en de regels van het bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied' overgenomen;
b. ter plaatse van het plangebied is geen sprake van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
c. op beide percelen worden geen bedrijfsmatige activiteiten meer uitgevoerd. Een bestaand bijgebouw van 70 m^2 is reeds gesloopt. Op deze wijze ontstaat er per erf 130/150m^2 vrijstaande bijgebouwen (bij de woning, wat ook al de huidige situatie is), wat meer is dan volgens de regels van het bestemmingsplan is toegestaan, maar wel in lijn is met wat volgens de regels van vergunningsvrij bouwen is toegestaan.
d. in de directe omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die door de voorgenomen ontwikkeling geschaad worden in de ontwikkelingsmogelijkheden. Met de gewenste ontwikkeling wordt ook geen afbreuk gedaan aan een goed woon- en leefklimaat van naast- en nabijgelegen woningen omdat de woningen binnen het plangebied al in gebruik zijn als woning. In hoofdstuk 4 wordt dit verder toegelicht.

Artikel 60 lid 60.2:

Er wordt uitsluitend een omgevingsvergunning tot het afwijken van het bestemmingsplan verleend en er wordt uitsluitend overgegaan tot wijziging van het bestemmingsplan indien is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

een functiewijziging wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van de aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8, lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit wijzigingsplan dan ook niet noodzakelijk, aangezien er geen significante negatieve effecten zijn te verwachten. Er is dus geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

4.1.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

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

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

De ontwikkeling in dit wijzigingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit wijzigingsplan geen sprake is van een m.e.r. beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient 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 er dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Geconcludeerd wordt dan ook dat in voorliggend geval geen sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Daarnaast blijkt uit de uitgevoerde onderzoeken dat dit wijzigingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4.1.3 Conclusie

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

4.2 Duurzaamheid en klimaat

Voor wat betreft het aspect duurzaamheid wordt opgemerkt dat het gaat om een bestaande woning welke niet verbouwd (uitsluitend intern) en/of gesloopt zal worden.

Wat betreft klimaatadaptatie wordt opgemerkt dat het plangebied in de huidige situatie deels verhard is. Omdat het gaat om slechts een functiewijziging neemt de verharding niet toe.

HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan/wijzigingsplan 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/wijzigingsplan 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 milieueffectrapportage, duurzaamheid en klimaat, bodem, geluid, luchtkwaliteit, geur, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, wateraspecten, archeologie en cultuurhistorie, flora en fauna, verkeer, parkeren en in- en uitritten, brandveiligheid, verlichting, gezondheid en relatie met andere toestemmingsvereisten.

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan of wijzigingsplan 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/wijzigingsplan 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/wijzigingsplan 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/wijzigingsplan 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/wijzigingsplan 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.

4.1.2 Situatie plangebied

4.1.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied bevindt zich op circa 3,2 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden "De Wieden". Gelet op de ruime afstand tot Natura-2000 gebieden en gezien dat de ontwikkeling slechts gaat om

4.4.2 Situatie plangebied

Dit wijzigingsplan voorziet uitsluitend in het omzetten van bestaande voormalige bedrijfswoningen naar reguliere woningen. In artikel 76 van de Wgh is bepaald dat de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst hoeft te worden aan de gehanteerde (grens)waarden. De Wgh maakt geen onderscheidt in bedrijfswoningen en burgerwoningen. Met het omzetten van bedrijfswoningen naar reguliere woningen worden geen nieuwe geluidsgevoelig objecten toegevoegd.

In de gemeente Staphorst geldt het geluidbeleid in het kader van de Wet geluidhinder. Op de geluidniveaukaart is inzichtelijk gemaakt wat de te verwachten geluidniveaus zijn in 2030 als gevolg van wegverkeerslawaai binnen de gemeente. In afbeelding 4.1 bevat een uitsnede van de Geluidskaart, waarin de locatie van de nieuwe woningen is weergegeven met een blauwe contour.



Afbeelding 4.1 Uitsnede Geluidskaart van de gemeente Staphorst (Bron: Gemeente Staphorst)

Vanuit wegverkeerslawaai bevindt het perceel zich in het gebied met een geluidsbelasting tussen 53 en 58 dB. De geluidsbelasting vanuit spoorweglawaai bevindt zich tussen de 51 en 55 dB. Bij cumulatie zal de geluidsbelasting plm. 58 dB bedragen. Ook de bestaande bedrijfswoningen zijn geluidsgevoelig voor weg- en spoorweglawaai. Het woon- en leefklimaat verslechtert niet ten opzichte van de huidige situatie.

4.4.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3 Bodem

4.3.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een wijzigingsplan 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.

Voorliggende ontwikkeling voorziet uitsluitend in een functiewijziging. In voorliggend geval is geen sprake van bodemingrepen. Tevens is er binnen de bestaande bebouwing reeds sprake van een functie waar langdurig menselijk verblijf is toegestaan. Om de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van het voormalig bedrijfsperceel na te gaan is er wel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksresultaten van dit onderzoek zijn hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage die is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

4.3.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval is een verkennend- en nader bodemonderzoek ter plaatse van het plangebied door AvA Milieuonderzoek. In bijlage 1 is de volledige rapportage opgenomen. Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste onderzoeksresultaten.

Onderzoeksresultaten

Op perceel Zuidweg 2a is plaatselijk is een sterke verontreiniging met minerale olie in de ondergrond aangetroffen. Dit betreft geen ernstig geval van bodemverontreiniging en er is geen saneringsplicht.

Voor wat betreft de kwaliteit van de bodem op de overige delen van perceel Zuidweg 2a, perceel Zuidweg 2 en 2b zijn maximaal licht verhoogde gehalten in de bodem aangetoond. De bodemkwaliteit is voldoende in beeld gebracht. Er hoeven geen aanvullend onderzoek of saneringsmaatregelen te worden uitgevoerd. Er zullen, voor wat betreft de kwaliteit van de bodem, geen milieuhygienische risico's optreden bij het gebruik van de percelen als woonlocatie. Er is geen bezwaar tegen een bestemmingsplanwijziging naar de functie 'wonen'.

4.3.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

4.4 Geluid

4.4.1 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 wijzigingsplan 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.

4.6 Geur

4.6.1 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.

4.6.2 Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016

Op 1 juli 2016 is de Verordening Geurhinder en Veehouderij van de gemeente Staphorst in werking getreden. In artikel 5 van deze verordening is in afwijking van de Wet geurhinder en veehouderij een andere minimale afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object in het buitengebied bepaald (In afwijking van artikel 4, lid 1 van de Wet bedraagt de minimale afstand voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het gebied als genoemd in artikel 3 van deze verordening buiten de bebouwde kom 25 meter).

4.6.3 Situatie plangebied

In voorliggend geval wordt geen nieuw geurgevoelig object opgericht, het betreffen twee bestaande bedrijfswoningen welke worden omgezet naar twee reguliere woningen.

De geurcontouren die gelden op basis van de 'Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016' binnen de gemeente Staphorst zijn inzichtelijk gemaakt in de 'Geurkaart gemeente Staphorst'. In afbeelding 4.2 bevat een uitsnede van de Geurkaart, waarin de locatie van de nieuwe woningen is weergegeven met een blauwe ster.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 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).

4.5.1.1 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 luchtverontreiniging 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: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 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.

4.5.1.2 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.

4.5.2 Situatie plangebied

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in een planologische functiewijziging van een bedrijfsperceel naar een reguliere woonbestemming. Er is geen sprake van het toevoegen van nieuwe verkeersaantrekkende functies. Een dergelijke ontwikkeling is aan te merken als een project welke "niet in betekenende mate bijdraagt" aan luchtverontreiniging. Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.5.3 Conclusie

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

Bij het beoordelen van het woon- en leefklimaat bestaat de volgende vuistregel: de voorgrondgeurbelasting is maatgevend als die tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Gezien de geuremissies van de betreffende veehouderijen met bijbehorende afstand tot het plangebied kan gesteld worden dat de voorgrondgeurbelasting ten opzichte van de achtergrondgeurbelasting voor het plangebied maatgevend is. Vanwege het feit dat de veehouderij aan de Reggersweg 3 op een relatief korte afstand van het plangebied ligt een relatief hoge geuremissie heeft en de overige veehouderijen met een geuremissie op een relatief grote afstand van het plangebied liggen.

Om het woon- en leefklimaat binnen het plangebied te achterhalen is de voorgrondgeurbelasting aan de milieukwaliteitseisen getoetst. De voorgrondgeurbelasting op de geurgevoelige objecten bedraagt tussen de 0 en 1 OU_E/m^3. De gemeente Staphorst ligt volgens de Meststoffenwet niet in een concentratiegebied. Hieronder is in een tabel de milieukwaliteitseisen voor niet-concentratiegebieden uit de Handreiking Wet geurhinder en veehouderij weergegeven, waarin de milieuklassen met corresponderende percentages van geurgehinderden zijn opgenomen.

Milieukwaliteit	**Geurgehinderden [%]**	**Voorgrondgeurbelasting [OU_E/m^3]**
Zeer goed	<5	<0,7
Goed	5 – 10	0,7 – 1,8
Redelijk goed	10 – 15	1,8 – 3,0
Matig	15 – 20	3,0 – 4,5
Tamelijk slecht	20 – 25	4,5 – 6,5
Slecht	25 – 30	6,5 – 8,5
Zeer slecht	30 – 35	8,5 – 11,3
Extreem slecht	>35	>11,3

De voorgrondgeurbelasting op de geurgevoelige objecten bedraagt tussen de 0 en 1 OU_E/m^3. Het woon- en leefklimaat bevindt zich tussen 'zeer goed' en 'goed'.

Omgekeerd wordt de omliggende bedrijvigheid niet (verder) in de bedrijfsvoering belemmerd als gevolg van de voorliggende ontwikkeling.

4.6.4 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 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



Afbeelding 4.2 Uitsnede Geurkaart van de gemeente Staphorst (Bron: Gemeente Staphorst)

Zoals te zien in de bovenstaande afbeelding ligt het plangebied buiten de geldende geurcontouren van de omliggende agrarische bedrijvigheid, waarmee voldaan wordt aan de bepaalde afstanden in de Wet [redacted] en veehouderij en het gemeentelijk geurbeleid.

Voor het aspect geur zijn – in het kader van het woon- en leefklimaat - de voorgrond- en de achtergrondgeurbelasting relevant. De geurbelasting is afhankelijk van de afstand tussen de geurgevoelige objecten en een veehouderij met een geuremissie (OU_E/s) en de grootte van de geuremissie. De norm voor de voorgrondgeurbelasting bedraagt 8 OU_E/m^3 op de geurgevoelige objecten. De voorgrondgeurbelastingcontouren van de veehouderijen met een geuremissie zijn in de Geurkaart opgenomen. Uit de Geurkaart blijkt dat de voorgrondgeurbelastingcontouren van 1 OU_E/m^3 (kleinere contouren zijn niet in de Geurkaart opgenomen) van de betreffende veehouderijen zich niet binnen of op de geurgevoelige objecten bevinden. De voorgrondgeurbelastingcontouren van 1 OU_E/m^3 zijn de in de Geurkaart opgenomen paarse lijnen; deze zijn in afbeelding 4.2 niet zichtbaar en liggen op een grotere afstand van het plangebied. De dichtstbijzijnde voorgrondgeurbelastingcontour van 1 OU_E/m^3 bevindt zich op een afstand van circa 600 meter en is afkomstig van de veehouderij aan de Reggersweg 3. Dit zal voor de geurgevoelige objecten qua geur de dominante veehouderij zijn. Hieruit volgt dat ten aanzien van de voorgrondgeurbelasting aan de geurnorm van 8 OU_E/m^3 wordt voldaan. De voorgrondgeurbelasting op de geurgevoelige objecten bedraagt namelijk tussen de 0 en 1 OU_E/m^3.

De achtergrondgeurbelasting wordt bepaald door de cumulatieve geuremissie van omliggende veehouderijen. De afstand van een veehouderij met geuremissie tot het plangebied is daarbij relevant. Binnen een straal van 1 kilometer zijn alle veehouderijen met een geuremissie relevant en tussen een straal van 1 tot en met 2 kilometer zijn alleen de IPPC veehouderijen met een relatieve grote geuremissie relevant. Binnen een straal van 1 kilometer bevindt zich één veehouderij met een geuremissie: Berggiersweg 7. De afstand tot de geurgevoelige objecten en deze veehouderij bedraagt circa 860 meter en de veehouderij heeft een geuremissie van 356 OU_E/s. Overig veehouderijen met een geuremissie liggen op een afstand groter dan 1 kilometer van het plangebied.

Op 1,1kilometer bevindt zich de veehouderij aan de Reggersweg 3 met een totale geuremissie van 41.519 OU_E/s. Op 1,3 kilometer afstand van het plangebied bevindt zich de veehouderij aan de Rechterensweg 28B met een totale geuremissie van 37.879 OU_E/s. Op 1,7 kilometer afstand van het plangebied bevindt zich de veehouderij aan de Klaas Kloosterweg Oost 126 met een totale geuremissie van 42.222 OU_E/s. Overige veehouderijen met een geuremissie bevinden zich ten opzichte van het plangebied op een afstand groter dan 2 kilometer of bevinden zich tussen de 1 en 2 kilometer en hebben een kleine geuremissie. Om die redenen zijn die niet relevant voor de achtergrondgeurbelasting.

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

De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Gesteld kan worden dat er sprake is van een forse verbetering van het woon- en leefklimaat van omliggende functies, aangezien de mogelijkheid voor exploiteren van bedrijvigheid ter plaatse permanent komt te vervallen.

4.7.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en omgekeerd.

Binnen het plangebied is reeds sprake van normale bewoning in de bedrijfswoningen. Er is geen sprake van het toevoegen van een milieugevoelig object of het toestaan van extra milieugevoelige functies. Het gaat om het omzetten van bestaande bedrijfswoningen naar reguliere woningen. Omliggende bedrijven worden door de bestemmingsplanherziening dan ook niet in hun bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. De bestaande bedrijfswoning is immers reeds milieugevoelig en daarmee maatgevend. Het beschermingsniveau van de woningen wijzigt niet.

Desondanks is een inventarisatie gedaan van de omliggende bedrijven om te verzekeren dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gezien de nieuwe planologische situatie. Aan de noordzijde van het plangebied op de Zuidweg 4 is bedrijvigheid aanwezig waar volgens het bestemmingsplan bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2 mag plaatsvinden. De bedrijfsbestemming bevindt zich op ruim 30 vanaf de woning op Zuidweg 2a. Derhalve is voor deze woning een goed woon- en leefklimaat te garanderen (gemengd gebied, maximaal milieucategorie 2). Ook zal het perceel Zuidweg 4 niet in hun huidige bedrijfsactiviteiten (antiekhandel en – restauratie) belemmerd worden door de nieuwe woonbestemming.

4.7.4 Conclusie milieuzonering

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

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 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.

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.

4.7.2 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 het plangebied ligt in een gebied tussen twee kernen (Staphorst en Meppel) waar 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

4.7.3 Situatie plangebied

4.7.3.1 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).

Het plangebied bevindt zich buiten het explosie aandachtsgebied en het brandaandachtsgebied van de snelweg, waarmee geen nadere verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is.

Daarnaast wordt opgemerkt dat er geen sprake is van het toevoegen van (beperkt) kwetsbare objecten. De bestaande bedrijfswoningen wordt omgezet naar reguliere woningen. De personendichtheid in het plangebied neemt niet toe. Bovendien wordt de mogelijkheid voor het exploiteren van bedrijf, met de bijbehorende aanwezigheid van bijvoorbeeld werknemers, beëindigd.

Opslagtank Propaan

Ten noorden van het plangebied bevindt zich een opslag voor Propaan. Het plangebied bevindt zich buiten het explosie aandachtsgebied en het brandaandachtsgebied van de opslag voor Propaan, waarmee geen nadere verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is.

Daarnaast wordt opgemerkt dat er geen sprake is van het toevoegen van (beperkt) kwetsbare objecten. De bestaande bedrijfswoningen wordt omgezet naar reguliere woningen. De personendichtheid in het plangebied neemt niet toe. Bovendien wordt de mogelijkheid voor het exploiteren van bedrijf, met de bijbehorende aanwezigheid van bijvoorbeeld werknemers, beëindigd.

4.8.3 Conclusie

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

4.9 Water

4.9.1 Vigerend beleid

4.9.1.1 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.

4.9.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022-2027 (vastgesteld 18 maart 2022). Dit document geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Het belangrijkste uitgangspunt is het werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

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.

4.8.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven, waarin het plangebied is aangeduid met een rode contour.



Afbeelding 4.3 Uitsnede Risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

Uit de inventarisatie blijkt dat ten oosten en ten westen van het plangebied snelwegen liggen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Hieronder wordt nader ingegaan op deze risicobron.

Snelweg (A32)

Het plangebied bevindt zich in het explosie aandachtsgebied van de snelweg. Het groepsrisico ter plaatse van het plangebied zal als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling niet met meer dan 10% toenemen. Dit kan zondermeer gesteld worden gelet op de dichtheid van bestaande functies in de omgeving, en de zeer beperkte omvang van het voornemen waarbij per saldo het aantal personen in het plangebied niet zal toenemen. Gelet op het vorenstaande is een nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

Snelweg (A28)

waterschap op de hoeveelheid : goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte;
- Schoon water: In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol, alsmede de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
- Waterveiligheid: Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
- Duurzame toekomst: Het waterschap hecht veel aan energietransitie: energieneutraal zijn tegen 2025, circulaire economie en bescherming van de biodiversiteit zijn voorbeelden van beleidstukken voor de komende jaren.

Deze vier thema's zijn uitgewerkt in verschillende deelgebieden, waarmee de doelstellingen vertaald zijn in concrete opgaven en maatregelen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; verordening, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

4.9.2 Waterparagraaf

4.9.2.1 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).

4.9.2.2 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 'geen Waterschapsbelang'. Doordat het gebied is gelegen in een gebied met een overstromingsrisico heeft het waterschap aangegeven dat er uit moet worden gegaan van de 'korte procedure'. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin. De digitale watertoets is bijgevoegd in bijlage 2 bij deze toelichting. Het waterschap gaat akkoord met het plan (bijlage 3).

Dit wijzigingsplan ziet in beginsel toe op functiewijziging van bestaande bebouwing. Het plan is gelegen in een dijkringgebied echter gaat dit wijzigingsplan slechts om een functiewijziging waardoor de feitelijke situatie niet veranderd. De hoeveelheid verhard oppervlak neemt niet toe en er is geen sprake van het dempen- of aanleggen van oppervlaktewater. Daarnaast worden geen activiteiten of functies toegevoegd die een negatief effect kunnen hebben op de grondwaterkwaliteit. De verwerking van afvalwater blijft zoals de bestaande situatie. Er is daarom geen sprake van waterschapsbelang.

4.9.2.3 Overstromingsrisico

In de omgevingsverordening (2.14.3) heeft de provincie Overijssel aangegeven dat voor gebieden met het risico op overstroming een onderbouwing in het bestemmingsplan moet worden opgenomen in de vorm van een overstromingsrisicoparagraaf. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen minder snel en ondiep onderlopende gebieden en snel diep onderlopende gebieden.

Bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden die gelegen zijn binnen deze dijkring kunnen alleen voorzien in het realiseren van grootschalige ontwikkelingen als er in het bestemmingsplan zodanige

4.9.1.3 Provinciaal beleid

Het Regionaal Waterprogramma (RWP) 2022 – 2027 Provincie Overijssel is op 15 december 2021 vastgesteld. In het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Overijssel.

De provincies heeft vier ambities:

1. Watersysteem met een goede ecologische en chemische kwaliteit: Een schoon en gezond watersysteem zijn belangrijk om een toekomstbestendig beheer te krijgen;
2. Rekening houden met gevolgen klimaatverandering: de provincie zet zich scherp in op samenwerking met partners om klimaatbestendig en waterrobuust te worden;
3. Versterking ruimtelijke kwaliteit: De investeringen in vormgeving en landschaps- inpassingen worden op prijs gesteld. De provincie wil de beleefbaarheid van het watersysteem verhogen;
4. Kosten waterbeheer: De financiering van het waterbeheer voor de oppervlaktewateren, de aanleg en het onderhoud van keringen en de waterhuishouding in algemene zin liggen primair bij de waterschappen.

De nadruk wordt verder gelegd op specifieke gebieden die meer aandacht nodig hebben bij een ruimtelijk project:

- Drinkwateronttrekking: de provincie wil aan de voorkant van de ruimtelijke ontwikkelingen staan, zodat drinkwateronttrekking niet als een belemmering worden ervaren. De bescherming van grondwater voor menselijke consumptie is ook een prioriteit;
- Waterwingebieden: Bij de winputten, is alle andere activiteiten dan ten behoeve van de openbare drinkwatervoorzieningen niet toegestaan;
- Grondwaterbeschermingsgebieden (met stedelijke functies): (risico)afweging en maatwerk in de ruimtelijke ontwikkelingen zijn voor deze gebieden kaderstellend;
- Intrekgebieden (met stedelijke functies): In deze gebieden, is het mogelijk om andere functies toe te staan, mits een duurzame functieverweving mogelijk is bijvoorbeeld extensieve recreatie. Daarnaast hecht de provincie veel belang aan (risico) afwegingen in stedelijke gebieden;
- Innamezone waterwinning: het water in deze gebieden moeten voldoen aan de eisen van oppervlaktewater;
- Boringsvrije zone drinkwatervoorziening/ industrie/ Sallands Diep: In de boringsvrije zones is het beleid gericht op het behoud van de beschermende bodemlagen. Doorboren van deze bodemlagen is niet toegestaan.

In het plan zijn deze programma's verder uitgewerkt in maatregelen, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de provincie Overijssel.

In de Omgevingsverordening is onder andere regelgeving opgenomen voor de drinkwatervoorziening en grondwaterbeschermingsgebieden. Voor bestemmingsplannen c.q. wijzigingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij deze gebieden zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

4.9.1.4 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Op 14 december 2021 is het waterbeheerprogramma (WBP) van waterschap Drents Overijsselse Delta vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende vier programma's:

- Voldoende water: Dit programma draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het

4.10.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied ligt in niet in een cultuurhistorisch bebouwingslint. Van aantasting van cultuurhistorische waarden is geenszins sprake. De nieuwe woning en landschappelijke inpassing voegen zich goed in het bestaande bebouwingsbeeld. In de omgeving bevinden zich verder geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten die negatief worden aangetast door de voorgenomen ontwikkeling.

4.10.3 Conclusie

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

4.11 Flora en Fauna

4.11.1 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 (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

4.11.2 Gebiedsbescherming

4.11.2.1 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.

Natuurnetwerk 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.

4.11.2.2 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 een Natura 2000-gebied. Het plangebied bevindt zich op circa 3,2 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden "De Wieden". Vanwege de aard en omvang van de activiteiten (slechts een functiewijziging), als mede de grote afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, is er geen sprake van aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

voorwaarden worden gesteld dat de veiligheid ook op de lange termijn voldoende is gewaarborgd. De overstromingsrisicoparagraaf moet inzicht bieden in:

- De risico's bij een overstroming;
- De maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen dan wel te beperken.

In voorliggend geval gaat het vooral om bewustwording. In geval van een overstroming wordt aangeraden het gebied te verlaten in oostelijke richting.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Archeologie

4.10.1.1 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.

4.10.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Staphorst wil het thema 'archeologie' in een vroeg stadium bij de planvorming betrekken. Hiervoor is een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart, waarin per archeologische verwachtingswaarde is aangegeven bij welk soort bodemingrepen een archeologisch onderzoek is vereist. De archeologische verwachtingswaarden in het zijn tevens doorvertaald naar dubbelbestemmingen in de vigerende bestemmingsplannen.

Het plangebied ligt binnen een gebied met een lage archeologische verwachting (Waarde - Archeologie 6). Voor gebieden met een lage verwachting geldt een onderzoeksplicht bij een ontwikkelingen die voorzien in ingrepen dieper dan 40 cm beneden maaiveld en met een oppervlakte van minimaal 1,5 hectare.

Er is met de gewenste ontwikkeling geen sprake van nieuwe bodemingrepen. Een archeologisch onderzoek is niet nodig. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' uit het geldende bestemmingsplan van de gemeente Staphorst wordt overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

4.10.2 Cultuurhistorie

4.10.2.1 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.

4.12.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

4.13 Verlichting

De in voorliggend wijzigingsplan besloten ontwikkeling brengt geen onevenredige toename van kunstlicht met zich mee. De lichtuitstraling als gevolg van het voornemen niet onevenredig toenemen.

4.14 Gezondheid (straling en Q-koorts)

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

4.15 Relatie met andere toestemmingsvereisten (zoals activiteitenbesluit)

In het kader van dit wijzigingsplan is geen melding in het kader van het activiteitenbesluit, een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming of een andere toestemmingsvereiste noodzakelijk.

4.11.2.3 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 ligt op circa 1 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de onderlinge afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

4.11.3 Soortenbescherming

4.11.3.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet er worden bekeken of hier een vrijstelling voor geldt anders moet er een ontheffing worden gevraagd.

4.11.3.2 Situatie plangebied

Voorgenomen ontwikkeling ziet niet toe in de sloop-, ver- of uitbouw van de huidige bebouwing. Daarnaast worden er geen bomen gekapt of watergangen gedempt. Het uitvoeren van een QuickScan natuurwaarden is dan ook niet noodzakelijk.

4.11.4 Conclusie

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

4.12 Verkeer, parkeren, in- en uitritten

4.12.1 Verkeer & Parkeren

Voorliggend plan voorziet in een functiewijziging van een bestaande bebouwing waarbij parkeren op eigen erf plaatsvindt. Voorliggende ontwikkeling brengt geen extra verkeersgeneratie en geen extra verkeersgeneratie en geen extra parkeerbehoefte met zich mee ten opzichte van de bestaande situatie. Dit aangezien een bedrijf met twee bedrijfswoningen een hogere verkeersgeneratie en een hogere parkeerbehoefte heeft dan twee reguliere woningen. wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen voorliggend plan.

De aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.12.2 In- en uitritten

De bestaande in- en uitritten blijven in gebruik. De omliggende infrastructuur kan het verkeer vanuit de bestaande ontsluiting eenvoudig opvangen. Het vorenstaande kan met zekerheid worden gesteld aangezien er in de bestaande situatie geen sprake is van een knelpunt. Vanuit planologisch oogpunt neemt het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied tevens af. Dit komt doordat de bedrijfsfunctie, met bijbehorende verkeersgeneratie, komt te vervallen.

Middels de ondertekening van het standaardformulier burgerparticipatie van de gemeente Staphorst hebben alle betrokkenen aangegeven te zijn geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling op de locatie aan de Zuidweg 2, 2a en 2b te Staphorst.

5.3.2 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf 15 november 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

5.4 Kabels en leidingen

Het voornemen leidt niet tot een belemmering voor wat betreft kabels en leidingen. Ook liggen er in de nabije omgeving geen leidingen die een toename van groeps- en plaatsgebonden risico met zich meebrengen (zie ook paragraaf 4.8).

5.4 Bereikbaarheid (hulpdiensten, huisvuildiensten, tijdens bouw)

Het plangebied bevindt zich langs de Zuidweg. Het plangebied is goed bereikbaar vanaf de A32, A28 en de Rijksparallelweg. Het plangebied is daarmee goed voldoende bereikbaar voor hulpdiensten om op tijd ter plaatse zijn in het geval van een calamiteit. Ook is het perceel zo ingericht dat huisvuildiensten en het bouwverkeer op een veilige en adequate wijze kan aan- en afrijden en hun werkzaamheden verrichten.

HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan/wijzigingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan/wijzigingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan/wijzigingsplan 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 realisatieovereenkomst 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.

5.2 vooroverleg

5.2.1 Vooroverleg

5.2.1.2 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 wijzigingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

5.2.1.2 Provincie Overijssel

De provincie Overijssel beschikt over een uitzonderingslijst vooroverleg. Voor bepaalde plannen is geen vooroverleg nodig, vanwege de kleinschaligheid. In deze lijst is het volgende opgenomen:

Voorliggend initiatief wordt mede mogelijk gemaakt op basis een wijzigingsbevoegdheid in het vingerende bestemmingsplan. Gelet op de aard en omvang van dit wijzigingsplan hoeft dit wijzigingsplan niet ter vooroverleg naar de provincie Overijssel te worden gezonden.

5.2.1.3 Waterschap Drents-Overijsselse Delta

De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets van toepassing is. De reactie van het waterschap betreft een positief wateradvies.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.3.1 Burgerparticipatie

Initiatiefnemer heeft omwonenden voorafgaand aan het opstellen van dit wijzigingsplan op de hoogte gebracht van de voorgenomen ontwikkeling. In totaal zijn er alle directe omwonenden geïnformeerd.

6.2.3 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, afstanden tot perceelsgrenzen, etc.);
- Nadere eisen: Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing;
- 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;
- 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 archeologische waarden is in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van deze waarden.

6.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*
  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 bouwregels (Artikel 6)*
  In dit artikel staan enkele algemene bouwregels beschreven.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*
  In dit artikel staat beschreven welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval strijdig zijn met het bestemmingsplan.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*
  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. Verder is een afwijkingsbevoegdheid voor kleinschalige windturbine(s) opgenomen.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 9)*
  In dit artikel zijn algemene wijzigingsregels opgenomen.
- Algemene procedureregels (Artikel 10)
  In dit artikel zijn de procedureregels ten aanzien van het stellen van een nadere eis opgenomen.
- Overige regels (Artikel 11)
  In de overige regels zijn voorschriften opgenomen om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid en/of voldoende laad- en losruimte.

6.2.5 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 wijzigingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het wijzigingsplan wordt genoemd.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE TOELICHTING

6.1 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 wijzigingsplan: 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.

6.2 Opbouw regels

6.2.1 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/wijzigingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen/wijzigingsplannen.

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

Het juridisch bindend gedeelte van het wijzigingsplan 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.

6.2.2 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.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Verkennend- en nader bodemonderzoek

6.3 Verantwoording van de regels

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

Het is noodzakelijk dat het wijzigingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het wijzigingsplan 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 bestemmingsplan "Veegplan Buitengebied".

'Wonen - 1" (Artikel 3)'

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in een woning, waarbij het aantal woningen niet meer dan het aantal bestaande woningen per bestemmingsvlak zal bedragen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijfs- of kantooractiviteiten, bed and breakfast in het hoofdgebouw.

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

'Waarde – Archeologie 6" (Artikel 4)'

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van lage archeologische verwachtingswaarden.

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 40 cm beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 1,5 ha wordt uitgebreid en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 1,5 ha ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

Bijlage 2 Watertoets

Bijlage 3 Reactie waterschap

BIJLAGE 3

- Foto's overstroombaar gebied Zuidweg – Kanaaldijk Staphorst

Bijlage 3

Foto's van overloopgebied van de Omgelegde Hoogeveense Vaart.

Foto 1: bij hevige regenval staat de Hoogeveense Vaart hoog tot aan de dijk. Het damwand staat dan helemaal onder water. Plangebied is binnen 100 meter van de dijk. De landerijen en sloten vormen het overstroomgebied achter de Kanaaldijk.



Foto 2&3:

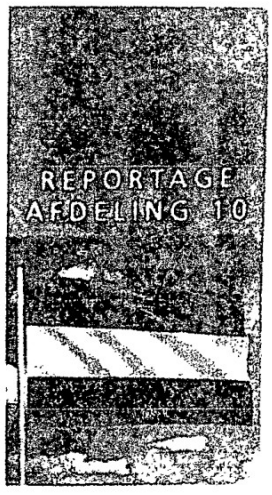
Hieronder foto's van het plangebied Zuidweg 9a. Bij regenval staan de percelen blank met name in de periode oktober – april. Het grondwater staat dan hoog, de verzadiging van de grond treedt al snel op. De weilanden zijn de buffer voor het hemelwater en grondwater. De Zuidweg kent geen putten in het voorste gedeelte van de weg. Het water loopt weg in de landerijen.





BIJLAGE 4:

- Artikelen Duivenmagazine en Meppeler Courant



BERT BLOEMERT STAPHORST

IK WAS BANG DAT DEZE DUIF HETZELFDE ZOU DOEN ALS PRIMOZ IN DE TOUR

Dat er in Staphorst een stel zeer goede liefhebbers waren, dat was mij niet ontgaan. Maar het was mij niet opgevallen dat de 1e duifkampioen jong '20 van heel Nederland in 'mijn' afdeling 10 zat. Als je dan neust op Facebook van de liefhebber en ook nog eens ziet dat hij de beste dagfondduif heeft over 4 en 5 jaar ... Twee van zulke titels op totaal verschillende disciplines. Mijn interesse was gewekt!

Ik heb het natuurlijk over Bert Bloemert. Bert is 50 jaar, getrouwd en heeft drie kinderen tussen de leeftijd van 13 en 18 jaar oud. Hij heeft wel eens geprobeerd de kinderen warm te draaien voor onze mooie sport, door samen duiven te wachten in het weekend. 'Maar het moet erin zitten, dat kan je er niet in maken', aldus Bert. Bij de kinderen zit het er niet, dat kan.

In het dagelijks leven heeft Bert een eigen zaak te runnen. 'B plus B personeelsdiensten' heeft 4 vestigingen, gespecialiseerd in jongens die werk met de handen moeten doen. Bert is hier eigenaar van en stuurt de vestigingen vanuit kantoor aan. 'Ik heb het er erg druk mee, maar heb geluk dat ik mijn eigen tijd in kan delen. Ik kan soms een uurtje later beginnen, wanneer ik dat wil'. Naast de duivensport, wordt vroeg in de ochtend de mountainbike ook wel eens beklommen. De jonge duiven los en hup een parcours afleggen van 25-30 km. Net op tijd weer thuis om de duifjes binnen te roepen. In huize Staphorst staat het gezin op 1, werk op 2 en de duiven op 3. 'En dat moet denk ik maar zo blijven'.

Bert heeft zijn hele leven in Staphorst gewoond. Als kleine snotneus kwam hij ieder vrij moment bij Harm Mulder, een oudere man. Daar werd er gekeken naar zijn duiven en geholpen in de verzorging. Al gauw moest er een hokje komen, maar vader Bloemert had er zo zijn twijfels bij. Het werd een klein hokje. Na gezeur kwam er een groter hok en er werd veel plezier beleefd aan de duiven. Tot de plicht riep! Dienstplicht. Bert moest doordeweeks naar Amsterdam, hij zat bij de marine. Daar werd helaas afscheid genomen van de duiven door tijdgebrek. Wel zei hij meteen: 'als ik later meer tijd heb of met pensioen ben, ga ik weer duiven houden'. Deze belofte aan zichzelf maakte hij later waar!

Het was in 2010, een jongen uit de buurt met de naam Martin Trompetter, die Bert al lang kende, kwam langs. Martin wist dat Bert vroeger duiven had gehouden en vroeg of hij niet op de duiven kon passen in zijn vakantie. Zo gezegd, zo gedaan, na die verzorging moest er al snel weer een eigen hok komen. 'Dat had je toen eigenlijk niet moeten doen', hoort Bert zijn vrouw nu nog zeggen. In 2011 werd meteen meegedaan met de jonge duiven en in 2013 kwam een extra hok voor de ouden.

In 2011 moesten de eerste duiven weer komen. 'Ik was eerst helemaal gek op mooie kleuren en hield duiven bij Roland Jansen. Van die mooi gespikkelde wit met vlekjes. Maar ik kwam er al snel achter dat die duiven niet mee kunnen komen op het pelletje dat wij spelen. Er kwamen duiven van hier en daar en



er werd een eigen stammetje ontwikkeld. En toen werden er serieuze stappen gezet, wat op een bijzondere wijze tot stand is gekomen.

Future Pigeons

Het begon allemaal met kameraad Roel Veldman. Hij kwam Bert vertellen dat hij zijn topduif 'Sarah' ging verkopen. Bert vond dit zo zonde en vroeg zich hardop af, waarom hij dat zou doen. Roel wilde wel wat geld verdienen en investeren in andere duiven. Bert vond dit zo zonde, dat hij met een voorstel kwam. Hij zou de helft van de vraagprijs betalen en zou mede-eigenaar worden van Sarah. Zo gezegd, zo gedaan. Maar wat voor partner moest er op Sarah? Verschillende malen werd er geboden op duiven via veilingen, maar het geluk was niet aan de kant van die mannen. De knoop werd doorgehakt, ze gingen naar Jan Hooymans. Aldaar aangekomen, samen met Sarah, was de eerste reactie van Jan Hooymans: 'Die duif krijg je niet meer mee, die moet hier blijven'. Maar er was geen haar op het hoofd van Bert die haar wilde verkopen. 'Dat gebeurt niet, dat moet onze stammoeder worden', was de reactie. Dus er werd samenkweek mee gedaan en tevens werd er een hele speciale doffer van sublieme klasse aangeschaft. Dit zou haar partner worden, wanneer ze weer thuis was. En zo is in 2018 Future Pigeons ontstaan. 'Ik vind het machtig mooi, dat twee hokken die concurreren, de koppen bij elkaar steken'.

De jongen worden verdeeld en gaan op de vluchten, tevens worden ze gekruist op de eigen goede vliegers. Het valt Bert op, dat steeds vaker die lijnen nu naar boven komen drijven als de betere duiven. Het pakt goed uit.

Na de kweek van de jongen voor de wedstrijden, worden de 'speciale' duiven zo gekoppeld voor de verkoop. 'Zo proberen we Future Pigeons in leven te houden'. Bert zelf heeft geen kwekers, de Future Pigeons kwekers zitten gehuisvest bij Roel. Aangezien Bert een kleine accommodatie heeft en er bij Future Pigeons ook maar beperkt aantal duiven kunnen worden gehouden, gaan de goede vliegers die niet meer mee kunnen naar

veel tijd je moet investeren, dat zie ik niet zitten. Maar hierdoor ben ik wel eens jaloers op mensen die in combi vliegen en het werk kunnen verdelen'. Gelukkig bewijst Bert dat op deze wijze er ook een flinke titel kan worden binnen gesleept!
Door de beperkte ruimte wordt er niet gescheiden. Er wordt gestart met een 65 jongen, waarbij er soms wat uitgeselecteerd wordt. In het begin worden de eitjes weggegooid. Tot de vluchten goed aan de gang zijn. Dan mogen ze de eitjes houden. Of ze dan ook harder gaan vliegen? 'Nee, ik merk niet echt verschil. Ik jaag ze niet van het nest, dus misschien trainen ze zelfs minder. Maar ik ben ook liefhebber en denk laat maar lekker doorworden'

Een boodschap die Bert nog wil meegeven aan de lezer: 'Je moet vergeten wat sommige mensen zeggen. Hier wordt namelijk het tegendeel bewezen op de vaste stelregels van hoe het zou moeten. Als je alles gelooft, wat een ander zegt. Dan kom je er ook niet. Probeer soms wat anders!'

Voer en supplementen
Op het menu van de jonge duiven staat Platteeuw (Vanrobaeys). Dit is een mengeling zonder erwten. Na het spenen, wanneer de jongen op eigen pootjes staan, wordt dit verstrekt. De reden hiervoor is dat Bert erachter kwam dat de jonge duiven door ook erwten slecht kunnen verdragen. Er werd gezocht naar een mengeling zonder erwten en voilà. De mengeling beviel en bleef. Alleen als er berichten zijn over zware vluchten of als de afstand boven de 300 km komt, wordt er de all-in one van Koopman (Bevers) toegevoegd. Maar niks qua opvoeren of zoiets, gewoon op gevoel. De duiven krijgen tweemaal daags voer. En Bert heeft het precies zo uitgemeten dat ze goed trainen, maar tevens goed luisteren en wel gretig zijn op het voer. Ook wordt de jonge garde niet hongerig ingekorfd. 'Ze krijgen rustig nog wat voor het inkorven'.

Qua supplementen weinig bijzonders. Soms wordt het water wat aangezuurd met bio lugecol, dat is ook het enige wat ooit in het water komt. Waar Bert wel een goed gevoel over heeft is 'Pigeonbooster'. Dit wordt een keer per week over het voer verstrekt. 'Ik weet niet wat anderen ervan vinden, maar volgens mij werkt het op de spijsvertering. De duiven hebben meer levenslust en meer honger. Dus als men het lastig vindt om de duiven aan het eten te houden, dan is dit spul ideaal!'. Verder geen vaste schema qua dingetjes. 'Ik doe het op gevoel'.

De medische begeleiding ligt in handen van een dierenarts die eens in de vier weken op de vereniging komt. Elke keer laat Bert even een keel en mest onderzoekje doen. Er is bijna nooit wat aan de hand, als dat wel het geval is, wordt de dierenarts zijn adviezen gevolgd.
Verder geen preventieve medicatie, op 1 uitzondering na: 'Als er voor de dagfond oosterwind wordt geconstateerd, dan moeten de koppen goed schoon zijn. Dan geef ik daar wel gewoon wat voor, net het extra zetje'. Bij het spenen van de jongen wordt er wel 'yakult' gegeven, maar bij geval van coli pakt Bert wat maar voor handen is. 'Zo krijgen duiven vaak [illegible] wil geen coli op het hok.

De 'Spiet'
De 1e jonge duifkampioen [illegible] dat is heel bijzonder. Maar Bert [illegible] pioen, die net zo bezig is en [illegible] Ik kwam er bij toeval achter toen ik [illegible] de Facebook van Bloemert.
De 569 van 2014 is namelijk de [illegible] fondspiegel 2016: 20[illegible] Deze licht kras dotter staat door het [illegible] Vernoemd naar zijn kweker [illegible] een bonnetje bij Johan gekocht. [illegible] koop bleek. Johan zei: 'Je krijgt [illegible] wat geduld. Als hij het niet meteen doet, [illegible] dat later wel!'. Achteraf bleek dit bericht [illegible] Spiet vloog als jonge duif mee [illegible] op Morlincourt. Om vervolgens te laten zien dat het [illegible] was op de dagfondvlucht! De vader [illegible] Vervolg en is een 100%. Gebr. Janssen duif. [illegible] 100% Ludo Claessens duif en komt uit [illegible]
'Als je hier goed wil spelen op de dagfond, dan moet [illegible] hebben die vijf keer mee kunnen op de dagfond. Dat [illegible] er zo'n eentje!' Hij werd gespeeld op wedstrijdschap, [illegible] speciaals qua motivatie. Maar hij was er [illegible] altijd!' Bert heeft wel eens overwogen om deze knaap op de ochtendlossing te spelen. Achteraf niet gedaan (gelukkig?)

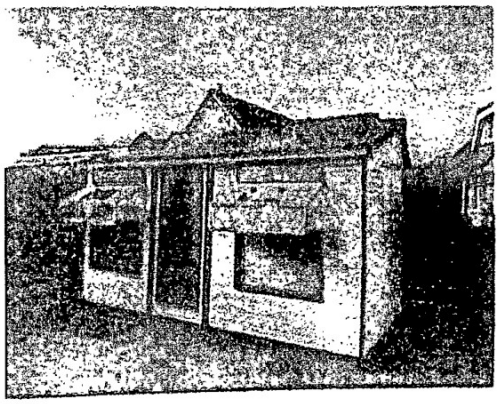
Spiet mag nu van zijn pensioen genieten. Hij heeft in 201[illegible] eens een geweldige duif gegeven. Sindsdien durfde Bert het koppel niet meer uit elkaar te halen, maar zo'n topper is er niet meer uitgekomen. Vandaar dat hij nu voor samenkweek bij Jaak te Boer zit, op een echt raspaardje van een duivin. 'We gaan het in de gaten houden'. In ieder geval is een duif met zo'n titel een parel in ieders hok!

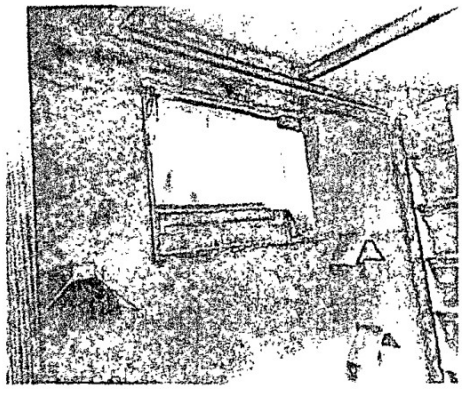
Spiet blijft in eigen beheer, maar Primoz is verkocht naar [illegible]. 'Eigenlijk ben ik ook nog wel blij dat hij verkocht is. Wanneer je zo'n topduif hebt, sta je maar op 1 duif te wachten. Dat gaat ook wel weer ten koste van het plezier. Verder begreep ik duiveliefhebbers niet, maar nu door Primoz wel!'

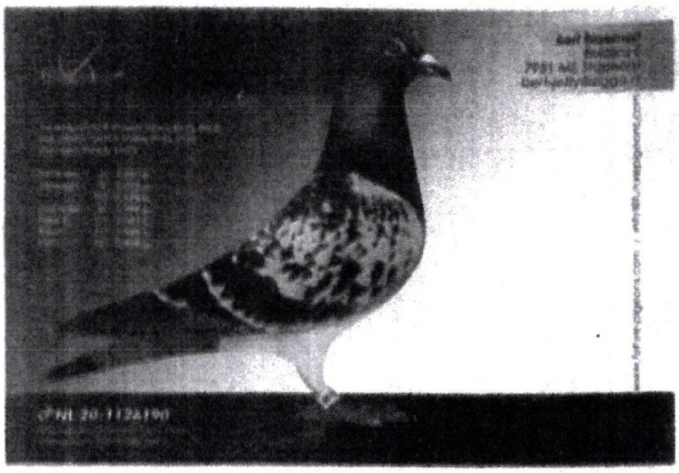
We gaan vast en zeker nog wel weer meer horen van Future Pigeons en Bert Bloemert uit Staphorst! En onthoud: Volg je eigen plan, aldus Bert.

Fabian Wendel

Volgende week geen spoor!
Zie colofon pagina 3
Op 9 april zijn wij er weer!







een ander adres. Er is zeer goed contact met de Gebroeders ter Heide uit Steenwijk. Deze 'twee vrijgezelle kerels van in de 70' zijn niet meer zo van het vliegen, maar zijn gek op kweken. Ze waren in goed contact met Gaby Vandenabeele en hadden zelfs een dochter van de Bliksem. Elk jaar kan Bert op dit adres weer wat jongen terug halen. Een super leuk onderling contact, ook belangrijk in onze sport!

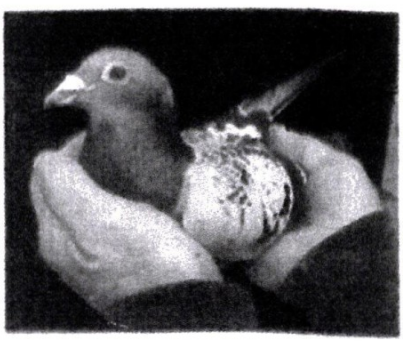
Primoz

De aanleiding van deze reportage, de eerste duifkampioen jong 2020 nationaal draagt de naam 'Primoz'. 'Ik was bang dat deze duif hetzelfde zou doen als Primoz in de tour. Net de laatste keer falen'. Gelukkig gebeurde dat niet! Bert mag overigens van geluk spreken dat Primoz op zijn adres is gekomen, het had niet veel gescheeld. Het was duivenmaat Roel Veldman die erop aandrong. Neen die nou mee! Maar Bert zag het niet zitten, want zijn hok zat echt vol. Maar uiteindelijk toch na veel aandringen meegenomen. 'Voor hetzelfde geld was hij hier nooit geweest'.

Primoz (0.1126190) is een prachtige kras doffer met een mooi fel geel oog. 'Hij viel altijd al op. Hij was altijd alert en zag alles. Verder is het een rustige duif. In de ren had hij altijd een cast plekje waar hij zat. Als een ander daar zat, moest hij plaats maken voor Primoz. Een duif met karakter'.
Dat hij karakter had bewees hij wel op de vluchten!

18-7 Gennep	Plaats 175	Tegen 1926 duiven
25-7 Venlo	Plaats 72	Tegen 2908 duiven
1-8 Sittard	Plaats 17	Tegen 2583 duiven
15-8 Tongeren	Plaats 4	Tegen 2332 duiven
22-8 Burdinne	Plaats 3	Tegen 1927 duiven
29-8 Arlon	Plaats 31	Tegen 1849 duiven
12-9 Châlons	Plaats 6	Tegen 1588 duiven

Met recht een crack, zulke zie je zelden! Zijn vader is een echte Roel Veldman duif. De opa van Primoz, genaamd 'Sneaky' vloog bij Klaas Talen in Meppel vier keer een eerste in de vereniging. Dat had vijf keer kunnen wezen, als hij wat beter luisterde. 'Ik denk dat van die kant de vliegkwaliteit komt'. De moeder is een dochter van 'Beauty Harry' (Hooymans). Verder zien we aan vaderskant namen als Stickers-Donckers, Janssen-Lambrechts en Heremans. Aan moederskant zien we ook nog inteelt op de wereldberoemde Kannibaal (van Dyck).
Op de vlucht van 5 september (Venlo), was het nog even spannend voor Bert. Het werd een gekke vlucht door omstandigheden. Gelukkig kwam 's avonds laat Primoz terug. De laatste vlucht liet Primoz nog even zien uit welk hout hij was gesneden. Hij sloot het seizoen af met de 6e plaats tegen 1588 duiven. Wat de doffer nou zo motiveerde? 'Hij zat nooit echt bij een duivin. Pas tijdens de laatste vlucht kroop hij bij een duivin. Maar ik denk toch dat hij vast een beetje verliefd is geworden in de weken ervoor. Verder denk ik dat hij veel te danken heb aan het hok. Topconditie op het moment dat het moet'. Over het hok straks meer!



In de vingers?

Sinds 2011 pas weer in de sport en toch al zulke titels op zijn CV. Wie dan de leermeester was van Bert? 'Tjah, je hoort wel eens wat en krijgt wel eens adviezen. Maar ik probeer het op mijn eigen manier te doen. Als je alles hetzelfde doet als een ander, dan zijn de resultaten ook hetzelfde'. We kunnen dus concluderen dat Bert het in de vingers heeft, al zegt hij dat niet graag van zichzelf. De voorkeur qua spelletje ligt bij het jonge duivenspel en de dagfond. Op zich zeer verschillende disciplines, maar beide gaat Bert goed af.

Accommodatie

En als je dan ziet waar de titels op behaald worden, dan is dat haast onvoorstelbaar. 'Iedereen zou eigenlijk eens hier moeten kijken, hoe ik het doe'. Bert bewijst behoorlijk het tegendeel ten opzichte van de normale stelregels. Hierbij heb ik het dan over ruimte en zuurstof/ventilatie van het hok. Elk jaar komen er zo'n 65 jonge duiven op een stenen hok van 2 bij 2.5 meter. Dit was oorspronkelijk een huisje. Het is nog steeds hetzelfde plekje als waar in 2011 driftig een hokje in elkaar getimmerd werd.
De enige luchttoevoer gaat via de spoetnik, die ook nog eens behoorlijk dicht zit. Op de vraag of al die jonge duiven dan wel genoeg zuurstof krijgen, is het antwoord simpel. De prestaties liegen er niet om, dus het zal goed zitten. Of dat dan komt door het zeer stabiele klimaat, immers een stenen hok warmt minder snel op en koel minder snel af. Het zal in ieder geval niet nadelig zijn! Qua interieur hangen er 9 broedbakken in, 20 vakjes en een der een schapje. Op de vloer liggen roosters met een speciale korrel en beukensnippers eronder. Op deze manier hoeft er niet vaak schoon gemaakt te worden. Een kleine toevoeging van Bert. 'Aangezien er maar een kleine opening naar buiten is, brand de hele dag een speciale daglicht TL lamp. Deze staat mee met de tijd dat het buiten ook licht is. Alleen vanaf de laatste dag, houd ik tot aan het eind van het seizoen die brandje aan. Op die manier gaan ze niet te ver in de pennen ruien en zal wellicht ook wel bevorderlijk zijn voor de conditie.
Het andere hok, wat er in 2013 bijkwam, is 4.5 meter lang. Hier zitten de oude duiven. Links zitten de duivinnen in een loket en rechts zitten 16 bakken voor de doffers. Het hok heeft een puntdak, maar het plafond zit altijd dicht. Ook komt hier de luchttoevoer en afvoer via de spoetnik die voor het hok hangt.

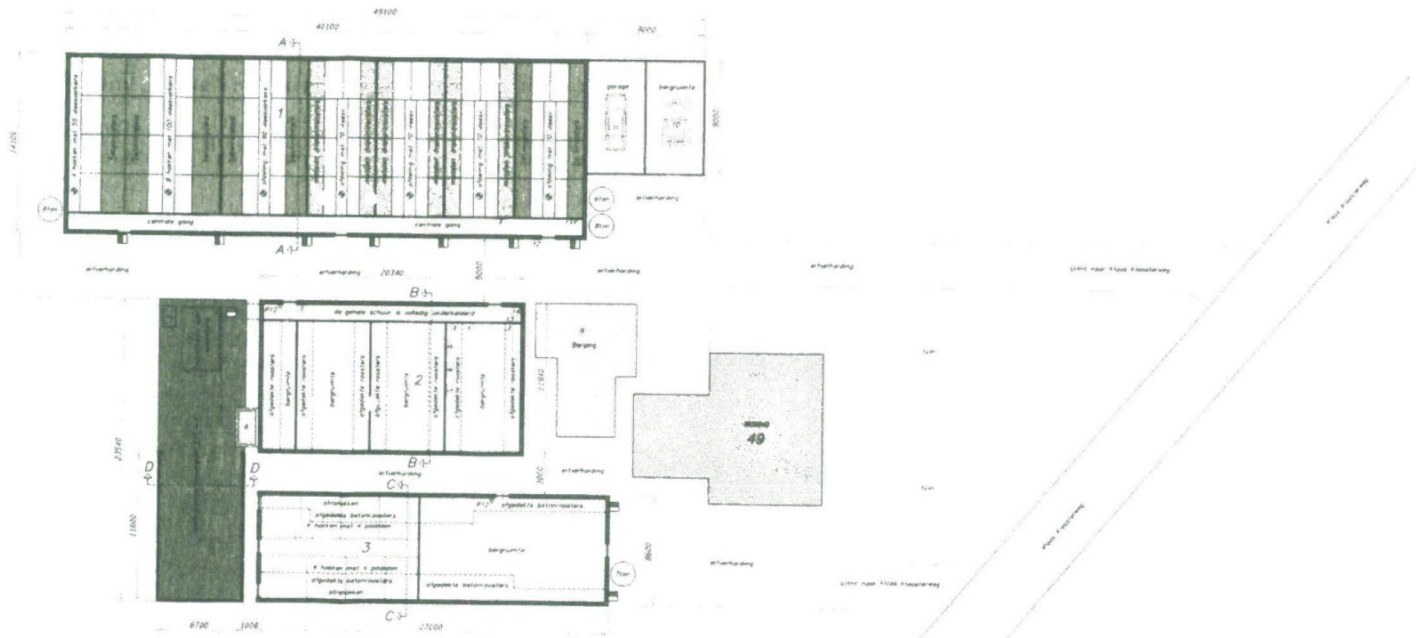
Jonge duivenspel

Hoe behaal je nou zo'n titel van de 1e duifkampioen jong? Waar u zich misschien terecht af? De jongen worden alleen in de ochtend losgelaten. Wanneer het seizoen vergevorderd is, dan worden ze weleens op hele mooie avonden ook losgelaten, maar dit is niet standaard. In het begin mogen de jongen lekker de boel rustig verkennen. Tot het geduld op is, dan worden ze opgejaagd. In enkele dagen tijd vliegen ze dan gerust een uur om het hok. Qua opleren is het in Staphorst ook niet teveel poespas. Wel krijgen ze een eerlijke kans. Want er is een duidelijke opbouw in de vier keer opleren voor ze met de vereniging mee gaan. Eerst gaan ze op 5 km, dan 10, dan 20 en dan als afsluiter 40 a 50 km.

Tussendoor lappen? 'Ik zie iedereen rijden, maar daarmee maakt je het verschil ook niet. Het draait meer om de gezondheid'. Vervolgens vraagt Bert zich hardop af of het misschien beter is door het wel toe te voegen aan zijn regime. 'Als je dan ziek

BIJLAGE 5

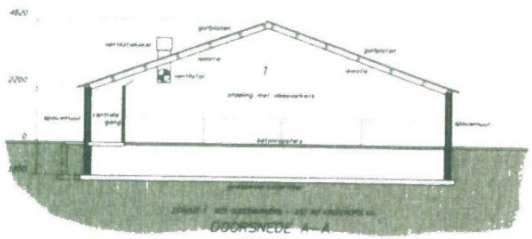
- Bouwtekening Tekenburo Joop Mars – Dalfsen - 2007

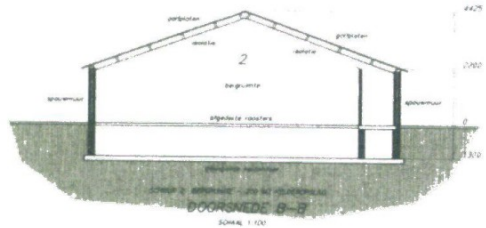


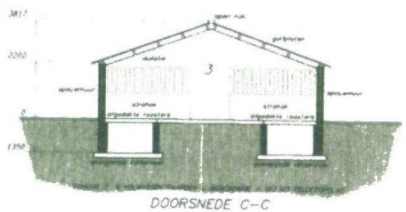
RENVOOI

	Ventilator 7 stuks. 6 van 0,5 kW – 1 van 0,4kW	3,40 kW
	Mestpompput	
	Krachtvoersilo's totaal 27 ton	
	Brandblusapparaat	
1	C.v.-ketel olie 32 kW gespecificeerd HR met pomp	0,25 kW
2	Hogedrukreiniger	3,30 kW
3	Diverse handgereedschapmachines	8,00 kW
4	Compressor	4,00 kW
5	Ijsbreker	4,00 kW
6	Dieselolie 1000 liter met handpomp in lekbak met afdak	
7	Spoelplaats voor veewagens	
8	Mobiele kadaverplaats	
9	Hygieneluis	
10	Tractor 80 kw (verbrandingsmotor)	
11	Autogarage	
12	Ontsmettingsbak	
13	Ontsmettingsmiddel en reinigingsmiddel 25 liter	
14	Kist met hergebruikmaterialen	
15	Opslag oud papier	
16	Opslag metaal	
17	Opslag KI. bouw	

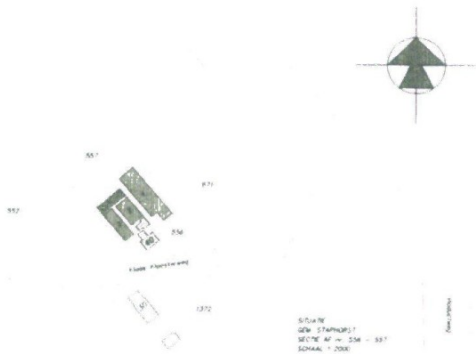
TOTAAL VERMOGEN	22,95 kW
TOTALE MESTKELDERINHOUD	830 M3
MAXIMALE VEEBEZETTING	515 VLEESVARKENS 11 PAARDEN (inclusief paarden)











HANDTEKENING OPDRACHTGEVER:

betreft: Aanpassing Wet Milieubeheer.

opdrachtgever: Dhr. A. Buiter.
Klaas Kloosterweg 49 7951 LT Staphorst.

SCHAAL 1:100 – 1:200

LAATSTE WIJZIGING 19.04.2007

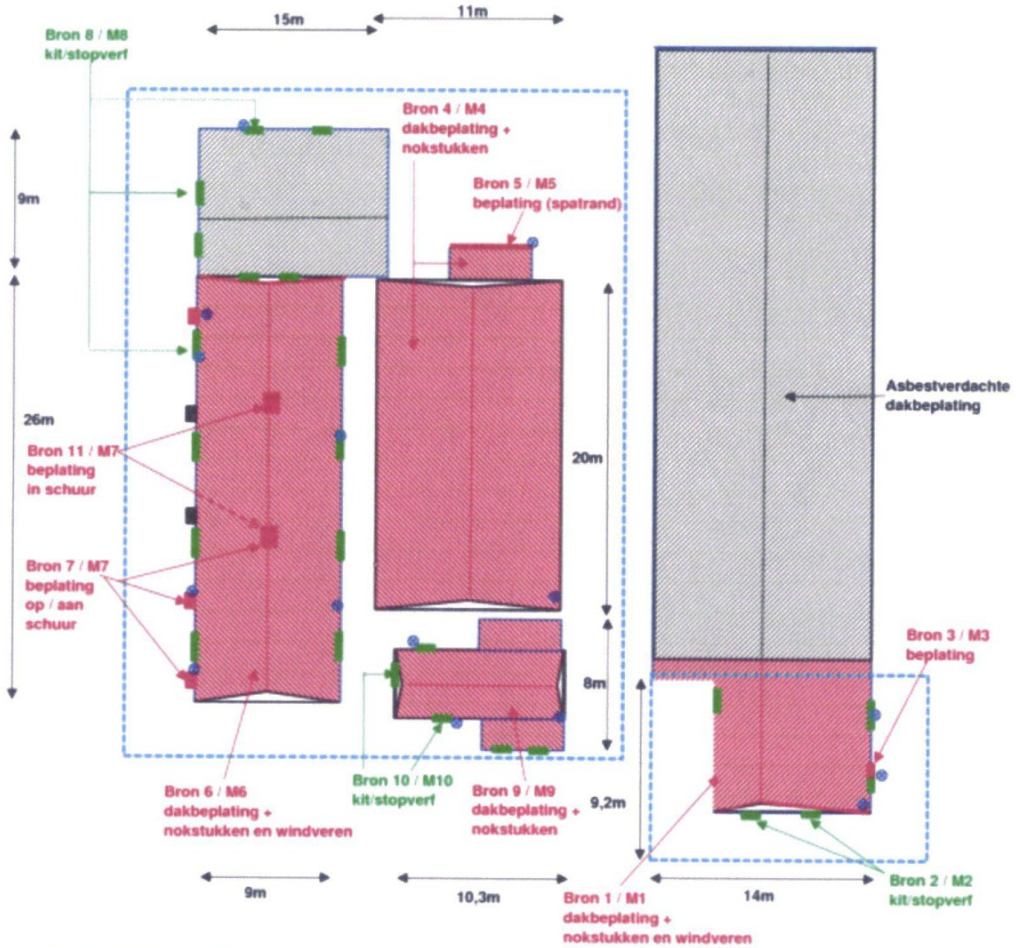
DATUM 02.10.96 FORMAAT: 840x594

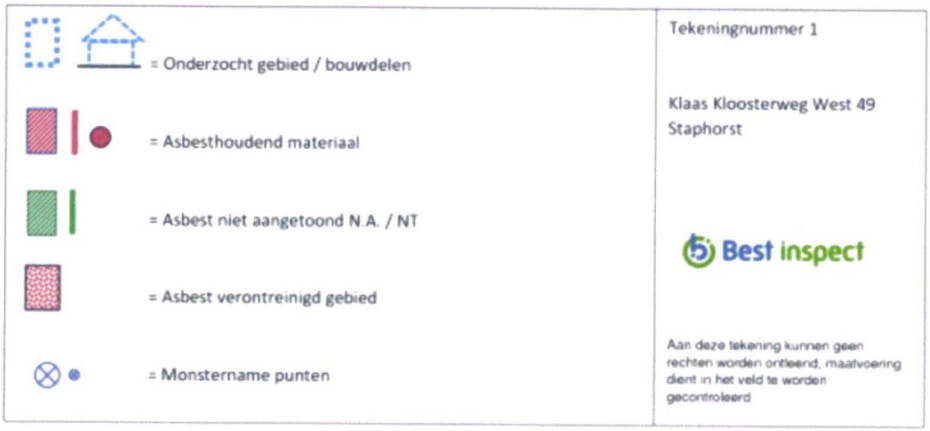
TEKNR: MA 693-2

TEKENBURO Joop Mars
Veerhoekweg 11 • 7722 JB Dalfsen • Tel. 0529-431832 Fax 0529-461172

Alle aan ons Tekenburo verstrekte opdrachten zijn onderworpen aan onze algemene voorwaarden, gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel in Zwolle onder nummer 2434.
Op uw verzoek zenden wij u kosteloos een exemplaar van onze algemene voorwaarden toe.

5.7 Bouwtekeningen, plattegronden en/of schetsen





Blauw omcirkelde gebouwen worden gesloopt.