Bestemmingsplan De Streek, partiële herziening Gemeenteweg 173a Staphorst

Ontwerp

Opdrachtgever:	
Rapportnummer:	RB 20.181
Datum vrijgave:	Maart 2022
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

ruimtelijke ordening & bouw
RooBeekAdvies

Inhoudsopgave

.....1

1 HOOFDSTUK 1 INLEIDING 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Plangebied 5
1.3 Vigerende planologische situatie 6
1.4 Strijdigheid met bestemmingsplan 6

2 HOOFDSTUK 2 HISTORISCH-GEOGRAFISCHE BESCHRIJVING PLANGEBIED EN OMGEVING 7
2.1 Bestaande situatie 7
2.2 Ontstaansgeschiedenis (De Streek) 9
2.3 Hydrologie 10
2.4 Landschaps- en natuurwaarden 10
2.5 Archeologie en cultuurhistorie 10
2.6 Stedenbouwkundige waarden 11

3 HOOFDSTUK 3 RANDVOORWAARDEN VANUIT GEMEENTE 12
3.1 Gemeentelijke randvoorwaarden 12
3.2 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing 12
3.3 Doorvertaling naar initiatief 13

4 HOOFDSTUK 4 VERBETERING RUIMTELIJKE KWALITEIT 14
4.1 Algemeen 14
4.2 Bestaande kwaliteit 14
4.3 Beoogde kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing 14

5 HOOFDSTUK 5 TOETS INITIATIEF AAN BELEIDSKADER 18
5.1 Rijksbeleid 18
5.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 18
5.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 19
5.2 Provinciaal beleid 19
5.2.1 Omgevingsvisie en verordening Overijssel 19
5.2.2 Generieke beleidskeuzes voor heel Overijssel 20
5.2.3 Ontwikkelingsperspectieven 21
5.2.4 Gebiedskenmerken 21
5.3 Regionaal beleid 27
5.3.1 Regionale woonvisie West-Overijssel 27
5.4 Gemeentelijk beleid 28
5.4.1 Staphorst een eigen wereld 28
5.4.2 Omgevingsvisie ‘Staphorst voor elkaar’ 31
5.4.3 Woonvisie 2020 - 2024 33
5.4.4 Externe veiligheidsvisie gemeente Staphorst 33
5.4.5 Conclusie 34

6 HOOFDSTUK 6 TOETS AAN OMGEVINGSASPECTEN 35
6.1 Brandveiligheid 35
6.2 Milieueffectrapportage 35
6.3 Duurzaamheid 36
6.4 Bodem 36
6.5 Geluid 36

6.6 Luchtkwaliteit 38
6.7 Geur 38
6.8 Bedrijven en Milieuzonering 39
6.9 Externe veiligheid 43
6.9.2 Conclusie 45
6.10 Water 45
6.10.1 Vigerend beleid 45
6.10.2 Waterparagraaf 47
6.11 Klimaatadaptatie 47
6.12 Archeologie en cultuurhistorie 47
6.12.1 Archeologie 47
6.12.2 Cultuurhistorie 48
6.13 Wet natuurbescherming en stikstof 49
6.13.1 Gebiedsbescherming 49
6.13.2 Soortenbescherming 51
6.13.3 Stikstofdepositie 51
6.14 Verkeer 52
6.15 Parkeren 52
6.16 In- en uitritten 52
6.17 Verlichting 52
6.18 Gezondheid 52
6.19 Relatie met andere toestemmingsvereisten 53

7 HOOFDSTUK 7 SOCIALE COMPONENT 54
7.1 Sociale veiligheid 54
7.2 Zorg 54
7.3 Maatschappelijke functies 54
7.4 Sociale woningbouw 54
7.5 Overig 54

8 HOOFDSTUK 8 UITVOERBAARHEID 55
8.1 Economische uitvoerbaarheid 55
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 55
8.3 Burgerparticipatie 55
8.4 Inspraak en overleg 55
8.5 Recht van overpad 55
8.6 Kabels en leidingen 55
8.7 Bereikbaarheid 55

9 HOOFDSTUK 9 JURIDISCHE ASPECTEN PLANREGELS 57
9.1 Algemeen 57
9.2 Opbouw regels 57
9.3 Bouwregels 60
9.4 Gebruiksregels 60
9.5 Voorwaardelijke verplichtingen 60

10 HOOFDSTUK 10 HANDHAAFBAARHEID 62

11 BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 63
Bijlage 1 erfinrichtingsplan Gemeenteweg 173a te Staphorst 63
Bijlage 2 van de toelichting – Watertoets (geen waterschapsbelang) 63

1 Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Gemeenteweg 173a, binnen de bebouwde kom van Staphorst, is een voormalige agrarische bedrijfswoning gelegen. Het agrarisch bedrijf is niet meer als zodanig in gebruik. Initiatiefnemers willen voor de woning en de gronden een passende woonbestemming hebben. De gewenste woonbestemming is niet in overeenstemming met de gebruiksmogelijkheden van het geldend bestemmingsplan.

Op het voornemen heeft de omgevingskamer van de gemeente Staphorst (d.d. 21 september 2021) een positief advies gegeven, waarna het college een positief besluit heeft genomen op 5 oktober 2021.

Een wijziging van het bestemmingsplan is nodig om de woning en bijbehorende gronden een woonbestemming te geven. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Aangetoond wordt dat de wijziging van de bestemming in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Gemeenteweg 173a in Staphorst. De locatie ligt aan het bestaande karakteristieke bebouwingslint De Streek. De functionele structuur van de directe omgeving bestaat voornamelijk uit gemengde bedrijvigheid en wonen. Belangrijke ruimtelijke structuurdragers vormen de Gemeenteweg en de spoorlijn Zwolle-Leeuwarden/Groningen. De ligging van het plangebied in Staphorst en ten opzichte van de directe omgeving is weergegeven in onderstaande afbeelding.



1.3 Vigerende planologische situatie

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan De Streek, Veegplan. De gronden zijn bestemd voor ‘Agrarisch met waarden’, heeft een daarbij behorende bouwvlak en een functieaanduiding ‘specifieke vorm agrarisch - kleinschalig’. Op de gronden is verder nog een dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 3” gelegen en het gebied ligt in het beschermd dorpsgezicht (tevens aangemerkt als dubbelbestemming).



1.4 Strijdigheid met bestemmingsplan

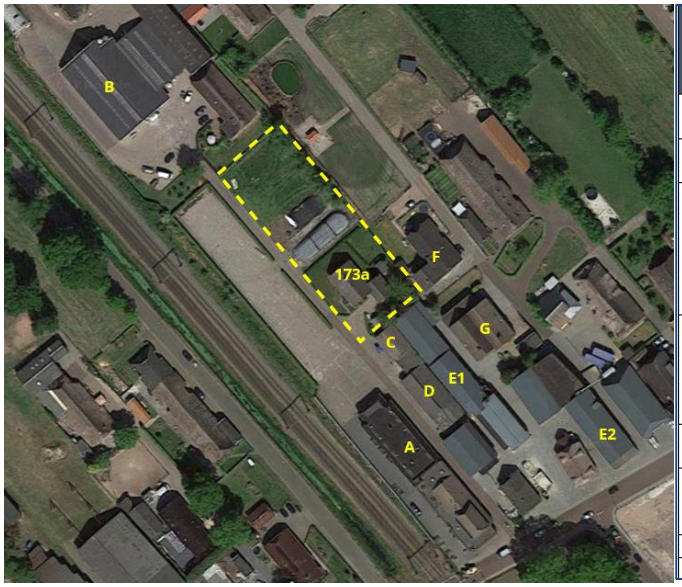
Het feitelijke gebruik is al jaren niet meer agrarisch. Het wonen op dit perceel is in strijd met artikel 4.1 van het bestemmingsplan. Initiatiefnemers hebben de woning overgenomen van de ouders die hun agrarische bedrijfsvoering ten noorden van het plangebied hebben voortgezet. Initiatiefnemers willen graag de bestemming van hun gronden met bijbehorende woning wijzigen naar een woonbestemming.

In de agrarische bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, maar deze is niet geheel passend voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging (de voormalige opstallen worden niet in het plan betrokken). Omdat geen medewerking mogelijk is via de wijzigingsbevoegdheid kan de voorgenomen wijziging van de bestemming slechts met toepassing van een herziening van het bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende woonbestemming.

2 Hoofdstuk 2 Historisch-geografische beschrijving plangebied en omgeving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de Gemeenteweg 173a in Staphorst. De locatie ligt aan het bestaande karakteristieke bebouwingslint De Streek. De functionele structuur van de directe omgeving bestaat voornamelijk uit gemengde bedrijvigheid en wonen. Belangrijke ruimtelijke structuurdragers vormen de Gemeenteweg en de spoorlijn Zwolle-Leeuwarden/Groningen.



	Adres / bedrijf	
A	Gemeenteweg 171	Café Spoorzicht
B	Gemeenteweg 175	Maatschap J. Redder
C	Gemeenteweg ong.	Opslagruimte Spoorzicht (opslag materieel t.b.v. het terras zoals tafels, stoelen en parasols)
D	Gemeenteweg ong.	Escape Room (als onderdeel van Café Spoorzicht)
E1	Gemeenteweg 179	Tuin Keukens
E2	Gemeenteweg 179	Tuin Bouwmaterialen (houtzagerij)
F	Gemeenteweg 183	Woonbestemming
G	Gemeenteweg 185	Woonbestemming

Het plangebied zelf betreft een voormalige agrarisch bedrijfswoning behorend tot een agrarische bedrijf zoals dat tot 2012 was. In 1988 is het bedrijf verhuist aan de steeg. De bedrijfsverplaatsing heeft tot gevolg gehad dat op het perceel Gemeenteweg 175 een nieuw agrarisch bedrijf werd gevestigd. De voormalige agrarische bebouwing op het perceel Gemeenteweg 173a bleef in de familie. Initiatiefnemers van voorliggend plan zijn sinds 2020 woonachtig in de voormalige bedrijfswoning. De voormalige agrarische bebouwing (C) is in 1995 verkocht aan Café Spoorzicht.

De voormalige bedrijfswoning wordt al jaren gebruikt als ‘reguliere’ woning. Feitelijk is het huidig gebruik al jaren in strijd met de agrarische bedrijfsbestemming. Links naast de woning zijn voormalige agrarische gronden gelegen. Deze gronden waar voorheen kuilvoer lag opgeslagen, zijn onderdeel van het bestemmingsplan en zal gebruikt gaan worden als tuin en erf behorende bij de woning. De woning is gelegen aan de doorgaande steeg en direct gelegen aan de parkeerplaats die achter Café Spoorzicht is gelegen.



De ligging en begrenzing van het plangebied wordt weergegeven in afbeelding 2.1. Het plangebied is hierbij indicatief weergegeven met de gele belijning. In afbeelding 2.2 en 2.3 zijn (straat)beelden van de huidige situatie van het plangebied opgenomen.





2.2 Ontstaansgeschiedenis (De Streek)

De Streek is een bebouwingslint van circa 12 kilometer. Het lint kent een bijzondere ruimtelijke karakteristiek en bebouwingskarakteristiek, waarvan de oorsprong in de ontginning van het gebied ligt. Het lint ligt tussen Lichtmis en Halfweg. Staphorst en Rouveen zijn als gevolg van de ontginning van het gebied ontstaan en maken voor een deel onderdeel uit van het lint. In het noorden is het huidige Staphorst ontstaan als een verdichting rondom de kerk van Staphorst. Het huidige Rouveen is zuidelijker ontstaan als verdichting rondom de kerk in Rouveen. Beide dorpen werden al in schriften van de dertiende eeuw genoemd, maar lagen toen westelijker. Het huidige lint wordt in de volksmond ook wel 'De Diek' of 'De Streek' genoemd. Kenmerkend voor het lint is de boogvorm; een directe afgeleide van de vorm van de ontginningsbasis zoals hiervoor beschreven. Opvallend is de verdraaiing van de perceelsrichting ten opzichte van de weg: in Staphorst staat deze vrijwel haaks op de weg terwijl verder naar het zuiden, in Rouveen, de verkavelingsrichting onder een scherpe hoek staat met de weg. Ook de boerderijen staan hier niet haaks op de weg maar volgen de richting van de percelen.

Een verklaring hiervoor kan zijn dat de Staphorster kolonisten al verder veeninwaarts waren dan de Rouveners. Vanuit de ontginningsbasis (De Wijk) is te zien dat de vier slagen van Staphorst in vrijwel een rechte lijn naar het zuidoosten lopen. De slagen van Rouveen daarentegen worden, door de beperkte ruimte naar achter toe, gedwongen hun perceelsrichting keer op keer bij te stellen.

De belangrijkste structurele kenmerken van De Streek zijn gelegen in de reeds uit de zestiende eeuw daterende combinatie van een patroon van vrijwel parallelle langgerekte perceelsgrenzen met een enigszins gebogen, enkele kilometers lange bebouwingsas (Oude Rijksweg). Hierdoor voegen de ontsluitingswegen naar het achterliggende agrarische gebied zich in deze ruimtelijke hoofdstructuur. De lintbebouwing, waarbij boerderijen vlak naast en achter elkaar aan de bebouwingsas liggen in de richting van de percelering is daarbij eveneens een belangrijke karakteristiek. Aangrenzende erven worden ontsloten door een gemeenschappelijke toegangsweg (stegen). De hoge beeldkwaliteit van de agrarische bebouwing, waaronder meer dan 300 beschermde monumenten levert een belangrijke bijdrage aan het cultuurhistorisch waardevolle karakter van De Streek. Het ruimtelijk beeld wordt behalve door de bebouwing in de belangrijke mate bepaald door de erfbeplanting en de houtsingels op de perceelsgrenzen tussen en direct achter de bebouwing waardoor een ruimtelijke beslotenheid is ontstaan die waar het bebouwingslint plaatselijk transparant of onderbroken is, markante contrasten oplevert met het open agrarisch gebied. In de kern Rouveen en Staphorst is de historische samenhang met het achterliggende landschap plaatselijk verdwenen door naoorlogse nieuwbouw en wegaanleg.



2.3 Hydrologie

In het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig. Er wordt ook niet voorzien in het uitbreiden van bebouwing waarvoor watercompensatie of opvang voor nodig is. Het maaiveld bevindt zich op circa 1 tot 2 meter boven NAP.

2.4 Landschaps- en natuurwaarden

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

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

2.5 Archeologie en cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorische bebouwingslint van ‘De Streek’. In paragraaf 2.2 is uitgebreid op de cultuurhistorische kenmerken van De Streek lint ingegaan. Tevens is het plangebied gelegen in een gebied waar een archeologische verwachting geldt. Het plangebied is voorzien van de archeologische dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’.

2.6 Stedenbouwkundige waarden

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

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

3 Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden vanuit gemeente

3.1 Gemeentelijke randvoorwaarden

Vanuit de gemeente zijn vanuit de beoordeling van het verzoek tot vooroverleg (omgevingskamer) enkele randvoorwaarden meegegeven over de te volgen vervolgprocedure. Deze randvoorwaarden zijn als volgt te formuleren:

- het nu nog geldende erfinrichtingsplan kent belangrijke uitgangspunten die ook van toepassing zijn voor dit nieuwe plan;
- het uitvoeren van burgerparticipatie zodat omwonenden bij het plan worden betrokken. Een verslag van burgerparticipatie met een handtekeningenlijst is als bijlage bijgevoegd;
- in het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn benodigde (milieu)onderzoeken vereist. Hoofdstuk 6 gaat daar nader op in;
- er moet een melding in het kader van het Activiteitenbesluit worden gedaan voor het beëindigen van het agrarisch bedrijf. Op het perceel Gemeenteweg 173a is al jaren geen agrarische bedrijf meer actief.

Tevens geldt nog in algemene zin dat bij dergelijke bouwprojecten wordt beoogd om een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te bewerkstelligen. In hoofdstuk 4 is nader ingegaan op de beoogde kwaliteitsverbetering van het project.

3.2 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing

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

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

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

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

Het beschermde gezicht geeft veel aandacht aan het lint; de Streek, en dan met name aan de boerderijen als bijzondere elementen. Het beschermde gezicht heeft minder aandacht voor het landschap. Landschap en lint zijn in Staphorst echter onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het lint vormt in feite de ‘versteende’ structuur van het landschap. De relatie tussen lint en landschap is onderbelicht. Juist de versmelting van die twee vormt een wezenlijke karakteristiek van Staphorst. De elzensingels; het

doorlopen van de singelbeplanting tot in het lint; de structuur van dwarswegen haaks op het lint; de doorzichten naar het achterland; de ontsluiting van het landschap en de sporen uit het verleden vormen essentiële aspecten van Staphorst.

3.3 Doorvertaling naar initiatief

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in een planologische bestemmingswijziging. De bestaande (voormalige) bedrijfswoning krijgt een passende woonbestemming, zonder enige (ver)bouwactiviteiten. Het erf en de bebouwing zal op een verantwoorde wijze worden ingepast waarbij rekening is gehouden met de historische context van het bebouwingslint. De voormalige agrarische gronden ten noorden van de woning worden betrokken bij het nieuwe woonerf. De gronden gaan behoren tot de woning en worden gebruikt voor woondoeleinden, erf en tuinen. Bij de uitwerking van de landschappelijke inpassing wordt voldaan aan het beleidsdocument “Staphorst een eigen wereld”.

4 Hoofdstuk 4 Verbetering ruimtelijke kwaliteit

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de voorgestelde verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Belangrijke vraag daarin is hoe het begrip ‘ruimtelijke kwaliteit’ valt te omschrijven. Immers zonder te weten wat de bestaande ruimtelijke kwaliteit is ter plaatse kan ook niet worden bepaald of er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

In de Omgevingsverordening Overijssel staat de volgende uitleg genoemd.

Ruimtelijke kwaliteit : het leggen van nieuwe verbindingen tussen bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen waarbij bestaande kwaliteiten worden benut en waar mogelijk nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd;

Kwaliteitsontwikkeling: is het proces waarbij elk project/elke ontwikkeling bijdraagt aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving.

Als een ruimtelijk plan leidt tot het resultaat dat deze bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving en waar mogelijk nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd dan kan worden gesteld dat er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

4.2 Bestaande kwaliteit

In de bestaande situatie is sprake van een bestaande voormalige bedrijfswoning, die al jaren feitelijk gebruikt wordt als ‘reguliere’ woning. De functie van bedrijfswoning is sinds de bedrijfsverplaatsing (naar Gemeenteweg 175) in 1988 niet meer als zodanig in gebruik. Feitelijk is het huidig gebruik al jaren in strijd met de agrarische bedrijfsbestemming. Links naast de woning, zijn voormalige agrarische gronden gelegen. Deze gronden waar voorheen kuilvoer lag opgeslagen, is onderdeel van het bestemmingsplan en zal gebruikt worden als tuin en erf behorende bij de woning. De woning is gelegen aan de doorgaande steeg en direct gelegen aan de parkeerplaats die achter Café Spoorzicht is gelegen.

De uitvoering van het erfinrichtingsplan dat voorwaardelijk was gemaakt bij dat bestemmingsplan was nog niet uitgevoerd, deze zal alsnog worden uitgevoerd. De bestaande kwaliteit is reeds als hoog te beschouwen.

4.3 Beoogde kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in een planologische bestemmingswijziging. De bestaande (voormalige) bedrijfswoning krijgt een passende woonbestemming. Aan het uiterlijk van de woning wordt daarbij niet voorzien in grootschalige veranderingen. Het gebouw wordt er niet groter door. Het erf en de bestaande bebouwing zal op een verantwoorde wijze worden ingepast waarbij rekening is gehouden met de historische context van het bebouwingslint. Onderstaande verbeelding geeft aan dat de voormalige kuilvoerplaten reeds zijn verwijderd. Dat gedeelte van het perceel wordt betrokken bij het woonerf en tuin van de woning.



Voor het nieuwe woonerf wordt een landschappelijke inpassing uitgevoerd. Nadat die is uitgevoerd is er sprake van een kwaliteitsverbetering op het perceel.

Hierna volgt een weergave van het erfinrichtingsplan. Het gehele erfinrichtingsplan is door middel van een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan en daardoor ook gericht op een daadwerkelijke uitvoering ervan. Omwille van de leesbaarheid van deze tekening wordt tevens verwezen naar de ‘Bijlage 1 Erfinrichtingsplan Gemeenteweg 173a te Staphorst’.


Woning
Steeg
Tuinontwerp & Advies
Roelien Mulder
Projectinrichting Fam. Bloemert
Gemeenteweg 173a
Staphorst
November 2021
Schaal 1:100
Inrichtingsplan





5 Hoofdstuk 5 Toets initiatief aan beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst is of het plan past binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

Aangezien hier sprake is van een wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het bestemmingsplan ‘De Streek, Veegplan’ waar de Minister en GS van de provincie Overijssel mee hebben ingestemd is verder niet ingegaan op deze overheidslagen en wordt verwezen naar het gestelde Rijks- en provinciaal beleid in het moederplan.

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie schetst de rijksambities tot 2040 en formuleert doelen, belangen en opgaven tot 2028. De structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering.

Ook wil het rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven) lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's. Ter versterking van het vestigingsklimaat in de stedelijke regio's rondom de main-, brain- en greenports geldt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak. In krimpregio's wordt het interbestuurlijke programma bevolkingsdaling doorgezet.

Voor het plangebied zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

5.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd (nationaal belang 13). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

In het gewijzigde Bro, van kracht sinds 1 juli 2017, is artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd in: *"De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied".*

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

<u>Nieuwe stedelijke ontwikkeling</u>
Allereerst komen we dan toe aan de vraag of deze ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Uit jurisprudentie is inmiddels gebleken dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is voor kleinschalige ontwikkelingen. Als algemene lijn wordt gehanteerd dat een woningbouwproject van 12 en meer woningen wordt gezien als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Onderhavig plan betreft een planologische bestemmingswijziging waarbij geen sprake is van een toename in het aantal woningen. Het plan is kleinschaliger dan de genoemde drempel van 12 of meer woningen. Het plan is niet ladderplichtig.

5.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste betreffen de 'Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken kleur' en de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

5.2.1 Omgevingsvisie en verordening Overijssel

De 'Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken Kleur' (hierna: Omgevingsvisie) omschrijft het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving. Op 26 september 2018 is de actualisatie Omgevingsvisie 2017/2018 vastgesteld. Provinciale Staten schetsen in de omgevingsvisie hun visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de

provincie waarbij het vizier is gericht op 2030. De ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn beschreven.

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

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee de ambities gerealiseerd kunnen worden. Eén van de instrumenten is de Omgevingsverordening Overijssel 2017 (hierna Omgevingsverordening). De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor de onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

Instrumenten
De provincie heeft met de Catalogus Gebiedskenmerken, als onderdeel van de provinciale verordening, een krachtig beleidsinstrument in handen om te sturen op ruimtelijke ontwikkelingen en ruimtelijke kwaliteit. De Catalogus Gebiedskenmerken beschrijft voor alle gebiedstypen in Overijssel welke kwaliteiten en kenmerken behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden.

5.2.2 Generieke beleidskeuzes voor heel Overijssel

5.2.2.1 Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking

In heel Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn:
- integraliteit
- toekomstbestendigheid
- concentratiebeleid
- (boven)regionale afstemming
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking. Deze Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking geeft een nadere invulling aan de stappen die gemeenten in de onderbouwing van nieuwe stedelijke ontwikkelingen op grond van de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) moeten doorlopen (paragraaf 3.1.2).

Deze Ladder voor duurzame verstedelijking stelt immers ook eisen aan het onderbouwen van de (regionale) behoefte en de regionale afstemming van stedelijke ontwikkelingen. De Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking 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.

5.2.2.2 *Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik in relatie tot het plangebied*

Het voorkomen van onnodig ruimtebeslag begint bij de vraag of er wel een maatschappelijke behoefte is aan de beoogde ontwikkeling. Voor de beantwoording van de vraag naar nut en noodzaak, gelden voor sommige functies op grond van het provinciale beleid specifieke motiveringseisen. Dit geldt in ieder geval voor wonen, de ontwikkeling van bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel.

Ter plaatse is een bestaande voormalige bedrijfswoning aanwezig. Onderhavig plan betreft een planologische bestemmingswijziging waarbij geen sprake is van een toename in het aantal woningen. Er is in die zin sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

5.2.3 ***Ontwikkelingsperspectieven***

In de visie op de ruimte in Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven: drie voor de Groene Omgeving en drie voor de Stedelijke Omgeving. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

5.2.3.1 *Ontwikkelingsperspectieven voor de Stedelijke Omgeving*

Met Stedelijke Omgeving worden de stedelijke netwerken benoemd, steden, dorpen en hoofdinfrastructuur. Voor dit project is het ontwikkelingsperspectief voor Stedelijke Omgeving van toepassing en in het bijzonder “Woon- en werklocatie buiten de stedelijke netwerken”.

Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken
De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico’s op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

5.2.4 ***Gebiedskenmerken***

Nieuwe ruimtelijke opgaven worden verbonden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de vier

lagen die worden onderscheiden en – per laag – een samenvatting van de inzet of ambitie.

Catalogus Gebiedskenmerken
De gebiedskenmerken met een provinciaal belang zijn opgenomen in de Catalogus Gebiedskenmerken. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is beschreven welke kwaliteiten en kenmerken in de vier lagen behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden. De kwaliteitsopgaven en -voorwaarden in de catalogus zijn integraal, in de zin dat ze aspecten als milieu, water, cultuur, landschap en infrastructuur omvatten voor zover ze te koppelen zijn aan een gebiedstype.

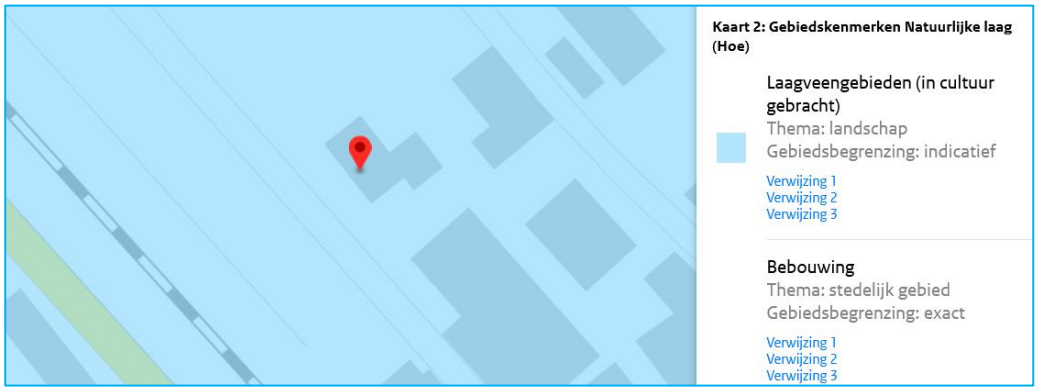
De gebiedskenmerken onderscheiden we in vier lagen:
1. de natuurlijke laag
2. de laag van het agrarisch cultuurlandschap
3. de stedelijke laag
4. de laag van de beleving

5.2.4.1 De natuurlijke laag

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.

De ruimtelijke kwaliteitsambities in de natuurlijke laag zijn:
- natuur als ruggengraat: de ontwikkeling van een robuust, aaneengesloten natuurlijk landschap
- een continu en beleefbaar watersysteem als dragende structuur van Overijssel

De kaartlaag 'Natuurlijke Laag' geeft aan dat ter plaatse sprake is van zogeheten 'laagveenontginningen (in cultuur gebracht).



Kenmerken
Grote gebieden, waar onder invloed van stagnerend water en grondwater uitgestrekte

veenmoerassen zijn ontstaan. Hier bestonden diverse verlandingsstadia naast elkaar: open water – rietmoeras – opgaand moerasbos. Samengesteld landschap van rietland op een pakket veenlagen (kraggen) en vaarten, afgewisseld met bos. Ontstaan door turfwinning, rietteelt en extensieve veehouderij. Elders verder in cultuur gebracht als veenweidegebied of polder.

Ontwikkeling
De laagveenmoerassen zijn deels ontwaterd, verveend en in cultuur gebracht als landbouwgrond. In de Weerribben wordt door uitgekiend beheer (fijnregelen van de waterstand, open houden van petgaten) een combinatie-milieu van rietteelt en laagveenmoeras in stand gehouden. Als men de natuur in het kraggenlandschap, z'n gang zou laten gaan, was het door verlanding snel gedaan met het open water.

Ambitie
In de overige veenweidelandschappen is een hoog waterpeil van belang om inklinking tegen te gaan. Het open karakter is zowel ruimtelijk waardevol, als voor weidevogels en ganzen.

Sturing
Norm
• De laagveenrestanten krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de waterkwaliteit en de natuurkwaliteit.
• De overige delen van de laagveengebieden krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op behoud van het veenpakket en het waterpeil is hier niet lager dan voor graslandgebruik noodzakelijk is.

Richting
• Als ontwikkelingen plaats vinden in de laagveenrestanten, dan dragen deze bij aan verhoging van het waterpeil om bodemdaling en verdwijnen van het veenpakket tegen te gaan en, waar mogelijk, aan toename van natuurkwaliteit en het areaal levend laagveen.

Inspiratie
• In laagveenrestanten gebruik, inrichting en beheer onderling afstemmen op verdere ontwikkeling van de natuurlijke kwaliteiten van (delen van) dit unieke landschap.
• Elders: mogelijkheden voor natuurontwikkeling benutten.

In relatie tot de voorgenomen ontwikkeling
De voormalige bedrijfswoning wordt straks regulier bestemd als normale woning, er is geen sprake van een verdergaande impact op de natuurlijke laag.

5.2.4.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als 'consumptielandschap' voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen.

Veel mensen hechten aan de rust, de ruimte, de mogelijkheden om te fietsen, wandelen, etcetera. En aan de kwaliteit: vooral de herkenbaarheid, de contrasten en de afwisseling van verschillende landschapstypen worden gewaardeerd. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit.

De kwaliteit van het agrarisch cultuurlandschap wordt in Overijssel bepaald door de variatie op twee schaalniveaus: provinciaal en regionaal. Binnen de regionale landschappen is er vaak op korte afstand sprake van verschillen.

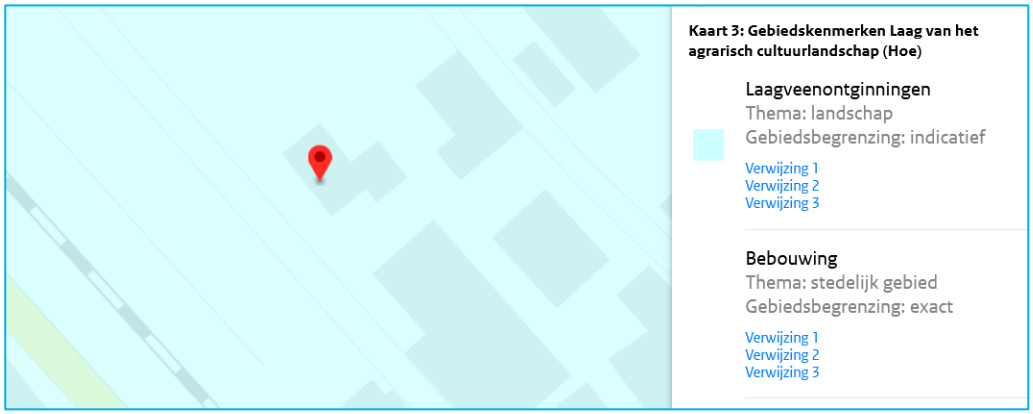
<u>Ruimtelijke kwaliteitsambities</u>
De ruimtelijke kwaliteitsambities in de laag van het agrarisch cultuurlandschap zijn:

- De ruimtelijke kwaliteitsambitie in de laag van het agrarisch cultuurlandschap is:

Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen; het palet van agrarische cultuurlandschappen versterken en contrasten tussen de landschappen behouden en ontwikkelen

Het is de inzet alle ontwikkelingen bij te laten dragen aan de instandhouding en versterking van bestaande en toevoeging van nieuwe kwaliteiten in de laag van het agrarisch cultuurlandschap. Ambitie is daarbij ook het versterken van de samenhang of het creëren van nieuwe samenhang tussen dorp, erf en landschap.

De kaartlaag ‘Laag agrarisch-cultuur landschap” geeft aan dat ter plaatse sprake is van zogeheten ‘Laagveenontginning’.



De ambitie is de cultuurhistorische kwaliteiten van het laagveenlandschap zoveel als mogelijk in stand te houden en beleefbaar te maken. De grote open ruimtes, het patroon van sloten met beplantingen, de vochtige bloemrijke weides met weidevogels geven dit landschap grote belevingswaarde. De grondgebonden landbouw is de drager van deze kwaliteiten, echter een nieuw perspectief op een gebiedsgerichte bedrijfsvoering - eventueel in combinatie met andere functies - is voor de toekomst van deze gebieden zeer wenselijk. Het karakteristieke bebouwingspatroon (voorkant aan de openbare weg; achterkant aan het landschap) vormt vertrekpunt bij herstructurering, verdichting en uitbreiding van de agrarische bebouwing en de woon-/werkmilieus.

In relatie tot de voorgenomen ontwikkeling
De voormalige bedrijfswoning wordt regulier bestemd en gebruikt, er is geen sprake van een verdergaande impact op de natuurlijke laag.

5.2.4.3 *Stedelijke laag*

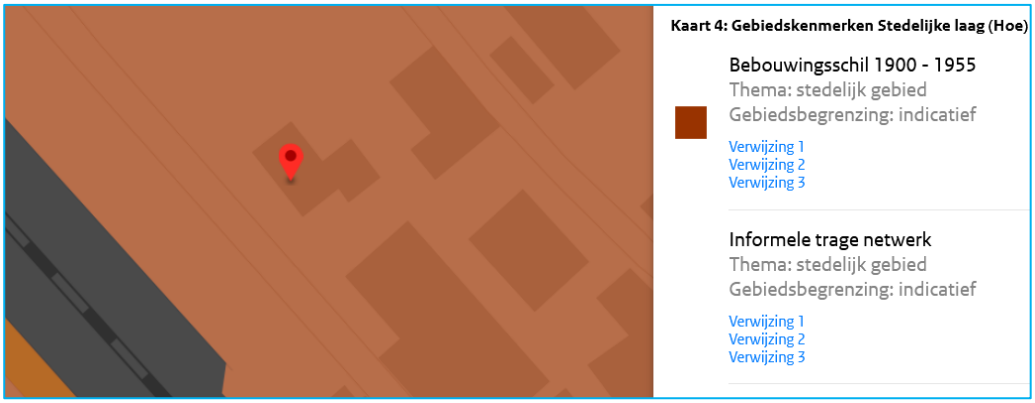
De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden.

De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar daarbij wordt de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker.

De ontstaansgeschiedenis is medebepalend voor de huidige identiteit en terug te vinden in de ruimtelijke opbouw van de kernen, maar ook in de economische en sociale dynamiek. Daarnaast hebben door de tijd heen veranderende ideeën over de ideale vormgeving van de stad invloed gehad op de ruimtelijke opbouw. Cultuurhistorisch of architectonisch waardevolle gebouwen en structuren zijn hierbij vaak bepalend voor de stedelijke identiteit en de belevingswaarde voor bewoners en bezoekers.
Zo is in Overijssel een rijk palet ontstaan aan onderscheidende steden en dorpen. Elk met een eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteitsambities
De ruimtelijke kwaliteitsambities in de stedelijke laag zijn:
- Brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur
- Contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken door het infrastructuurnetwerk

Er is in het plangebied sprake van een gebiedskenmerk uit de stedelijke laag, te weten ‘Bebouwingschil 1900-1955’.



De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde woonwijken die direct aansluiten op historische centra. Kenmerkend is de verwantschap in architectuurstijlen en aandacht voor architectonische details en de verbijzondering van gebouwen op specifieke plekken als straathoeken.

De ambitie is gericht op individueel opdrachtgeverschap. Toevoeging van bebouwing draagt bij aan het behoud, versterking en vernieuwing van individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing.

In relatie tot de voorgenomen ontwikkeling
De bestaande bedrijfswoning wordt straks als reguliere woning gebruikt. Deze wijziging levert verder geen impact op de natuurlijke laag.

5.2.4.4 Laag van de beleving

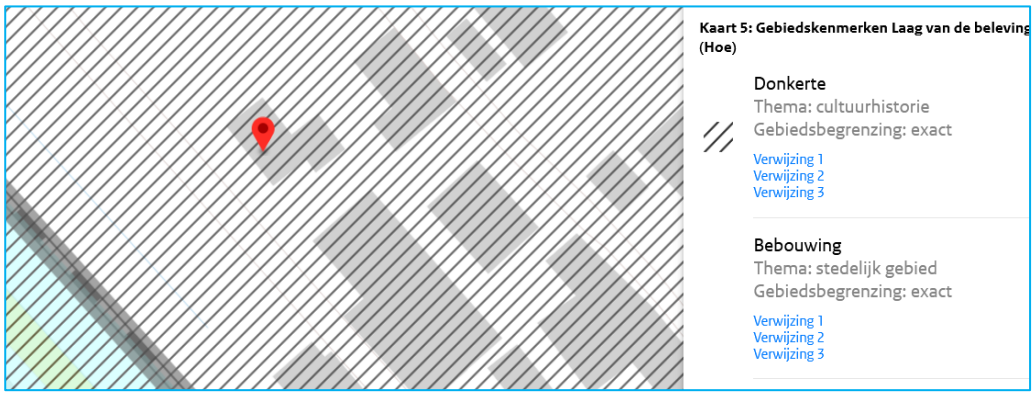
In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.

De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector. Dit alles verandert het aanzien, de gewenste gebruiksmogelijkheden en betekenis van het buitengebied.

Aan het ‘belevingslandschap' ontleent Overijssel zijn tijdsdiepte, maar ook zijn aantrekkingskracht. Steeds vaker worden de kwaliteiten uit het verleden ingezet in plannen door daar met nieuwe kwaliteiten, gebruiks- en verschijningsvormen op voort te bouwen. Belangrijk in deze laag is het oude en nieuwe ‘erfgoed’ van de provincie.

Ruimtelijke kwaliteitsambities
De ruimtelijke kwaliteitsambities in de laag van de beleving zijn:
- Zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- Sterke ruimtelijke identiteiten als merken van Overijssel

Op basis van de kaartlaag is hier sprake van zogeheten ‘donkerte’.



Het contrast tussen lichte en donkere en drukke en stille gebieden is groot. Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

In relatie tot de voorgenomen ontwikkeling
Als gevolg van het bouwplan wordt de beleving van donkerte niet nadelig beïnvloed. De woning staat er al en de enige wijziging is dat het als woonbestemming gaat worden bestemd.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskeuzes en uitgangspunten van de provincie Overijssel.

5.3 Regionaal beleid

5.3.1 Regionale woonvisie West-Overijssel

De elf gemeenten in West-Overijssel en de provincie gaan nauwer samenwerken op het terrein van wonen. In een gezamenlijke regionale woonvisie zijn uitgangspunten benoemd en afspraken gemaakt. Belangrijk vertrekpunt is dat het 'wonen' in de toekomst vooral plaatsvindt in de woningen die er nu al zijn in de steden, dorpen en buitengebieden. Immers, de groei is eindig.

De kern van de visie is: versterking en toekomstbestendig maken van het bestaande gebied in termen van vitaal en duurzaam. Door de crisis en de te verwachten demografische ontwikkelingen in de regio zijn de woonvragen sterk veranderd. Tot voor enkele jaren was groei het uitgangspunt. De komende jaren staan in het teken van minder groei, vergrijzing en uiteindelijk een terugloop van bevolkingsaantallen. Groei vooral in de stedelijke en sterke kernen, krimp vooral in het landelijk gebied. De focus komt te liggen op aanpak van de bestaande bouw. De kern van de regionale woonvisie is dan ook het verbeteren van bestaande woningen en wijken.

5.4 Gemeentelijk beleid

5.4.1 Staphorst een eigen wereld

5.4.1.1 Algemeen

Het landschap van Staphorst is een begrip. Het is een voor Nederland uniek landschap, rijk aan specifieke, gebiedsgebonden cultuurhistorische waarden. Het is een karakteristiek landschap, met een sterk onderscheidende ruimtelijke identiteit. Derhalve is het landschap van Staphorst aangewezen als Belvedère-gebied. In de Nota Belvedère is het rijksbeleid neergelegd over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting.
Centrale doelstelling van de nota is dat de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend wordt voor de inrichting van de ruimte in ons land. In het kader van de Nota Belvedère zijn de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden en steden in Nederland op kaart gezet. Staphorst is één van deze gebieden.
Om de ruimtelijke karakteristiek van Staphorst te kunnen duiden is in “Staphorst een eigen wereld” uitgegaan van verschillende schaalniveaus: het schaalniveau van het landschap (direct grenzend aan het lint), het schaalniveau van de Streek en het schaalniveau van de afzonderlijke boerderijen met hun bijhorende tuin- en erfinrichting. De samenhang van deze schaalniveaus bepaalt het karakteristieke beeld van Staphorst.

5.4.1.2 De 3 schaalniveaus

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

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

Opvallend is de verdraaiing van de perceelsrichting ten opzichte van de weg: in Staphorst staat deze vrijwel haaks op de weg terwijl verder naar het zuiden, in Rouveen, de verkavelingsrichting onder een scherpe hoek staat met de weg. Ook de boerderijen staan hier niet haaks op de weg maar volgen de richting van de percelen. Het karakteristieke patroon van achter elkaar geplaatste boerderijen, waarbij de richting ten opzichte van de weg vaak een hoek vertoont, is het beeldmerk van Staphorst. Het is het resultaat van een langdurig proces van vererving, opsplitsing en nieuwbouw van boerderijen. Deze bijzondere bebouwingsstructuur moet gewaarborgd blijven.

De boerderij & erf

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

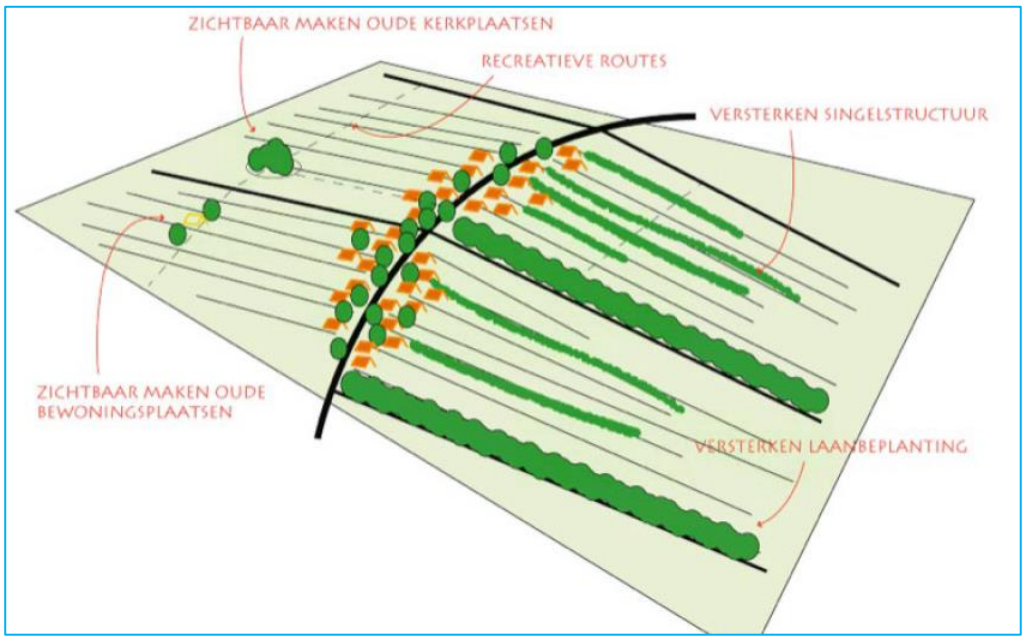
Het groene karakter van het lint wordt voor een belangrijk deel gedragen door de erfbeplantingen. De maat en de vorm van de erven variëren langs het lint. Waar boerderijen op relatief grote afstand van de weg staan is sprake van een groene en besloten wereld met grote, soms monumentale bomen.

5.4.1.3 Perspectief

Het landschap

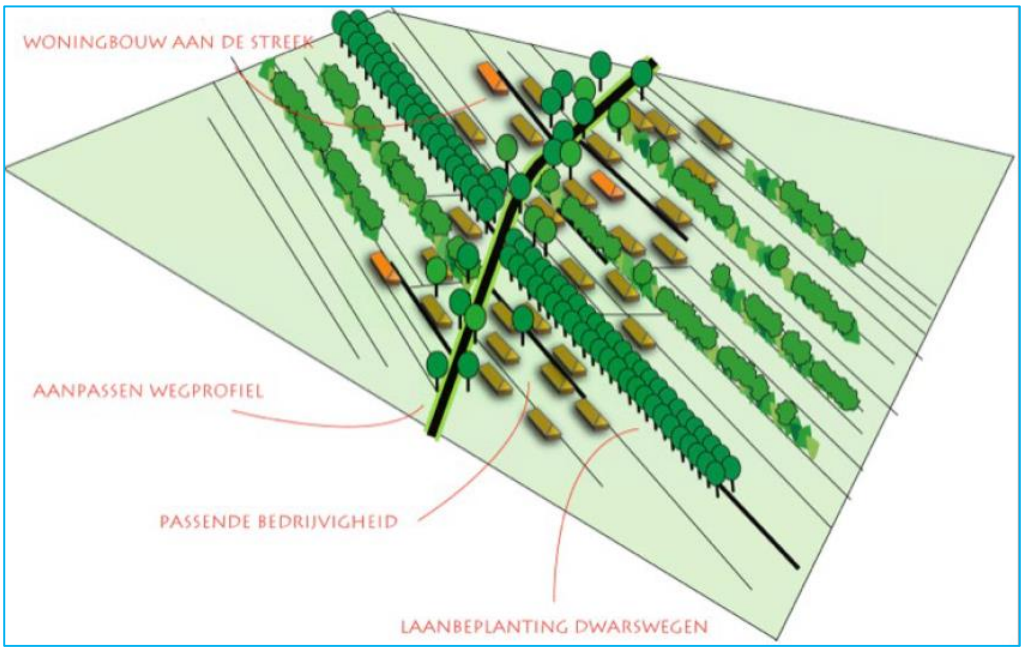
Het landschap en de Streek zijn nauw met elkaar verbonden. Op het schaalniveau van het landschap spelen de volgende zaken:

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



De Streek

De bijzondere bebouwingsstructuur in ‘De Streek’ moet gewaarborgd blijven. Dit betekent echter niet dat er geen ruimte voor nieuwe ontwikkelingen zou zijn. Binnen de Streek wordt, in beperkte mate, ruimte gezien voor het ontwikkelen van nieuwe woningen. Daarmee is niet iedere ‘open’ locatie automatisch een ‘bouwlocatie’. De nieuwbouw dient zich echter nadrukkelijk te voegen binnen het bestaande ensemble.

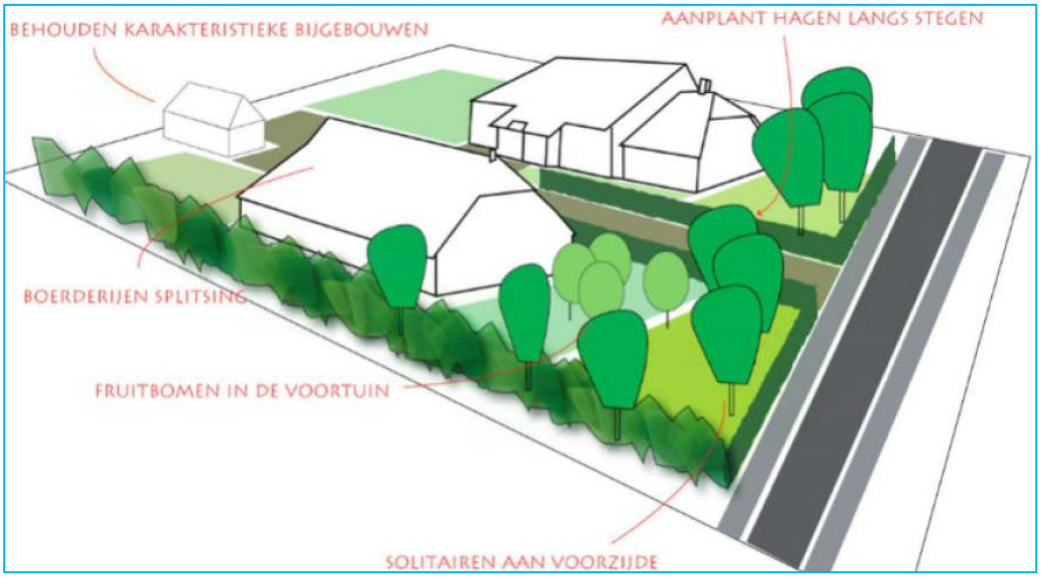


De boerderij & erf

Ten aanzien van de boerderijen spelen de volgende aspecten:

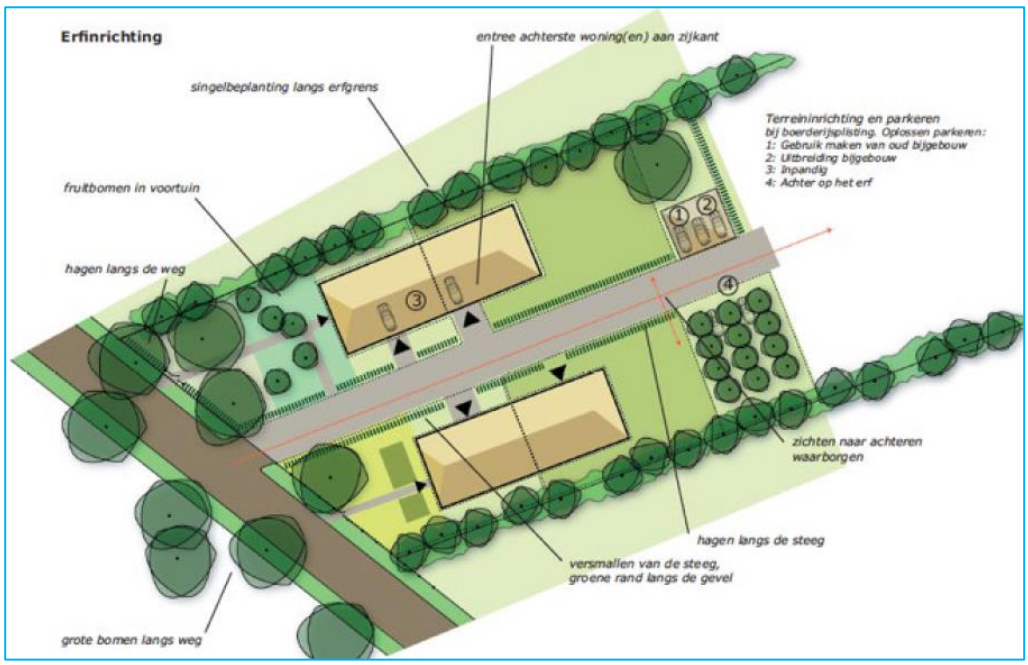
- het verdwijnen van de agrarische functie uit het lint en daarmee het verdwijnen van de belangrijkste functie van de boerderijen en bijgebouwen;
- de inrichting van de tuinen en erven rond de boerderijen.

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



5.4.1.4 Landschap + lint + boerderij & erf

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



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

Het erf zal op een verantwoorde wijze worden vormgegeven waarbij terdege rekening is gehouden met de historische context van het bebouwingslint en de overgang van het erf naar het landschap. Bij de uitwerking de planontwikkeling is rekening gehouden met het waardevolle karakter van de Streek. Daarbij dient wel te worden beschouwd dat de bestaande woning er al is. Toch is een erfinrichtingsplan opgesteld zodat er ten opzichte van de bestaande situatie sprake is van een opwaardering van het aanwezige erf. De ontwikkeling sluit aan bij de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in het beleidsdocument "Staphorst een eigen wereld".

5.4.2 Omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar'.

De Omgevingsvisie heeft onder de huidige Wet ruimtelijke ordening (Wro) de status van een structuurvisie (artikel 2.1 Wro), maar is geheel opgesteld vanuit het gedachtegoed onder de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting op 1 juli 2022 wordt vastgesteld.

De Omgevingsvisie ‘Staphorst voor elkaar’ beoogt een uitnodiging te zijn tot het indienen van initiatieven.

De gemeente Staphorst heeft er voor gekozen om de toekomstige inrichting van het grondgebied vooral te laten afhangen van de ontwikkelingen op sociaal maatschappelijke gebied. De gemeente zoekt daarbij naar oplossingen voor vragen die er nu liggen en naar verwachting op de gemeente af zullen komen. In de Omgevingsvisie is aangegeven wat de huidige identiteit van Staphorst is, maar vooral ook om de gewenste identiteit van Staphorst te beschrijven. Het gaat er hierbij niet alleen om dat hier het nabuurschap sterk levend is, maar ook dat de instelling van de gemiddelde Staphorster er één is van no-nonsense; ‘hier komt het voor elkaar!’. De leidraad ‘Staphorst voor elkaar!’ is vertaald in drie thema’s.

- Innovatieve plattelandseconomie
- Gezonde en dynamische samenleving
- Verantwoord vernieuwen

Over het ‘wonen en leven’ in de gemeente is het volgende verwoord in de omgevingsvisie.

<u>Een fantastisch woon- en leefklimaat</u>
Het is goed wonen in Staphorst. De kwaliteit van woningen en de woonomgeving zijn over het algemeen naar tevredenheid van de inwoners. Dat wil de gemeente graag zo houden: de gemeente heeft de ambitie om een goed woon- en leefklimaat aan te blijven bieden, niet alleen in de kern Staphorst, maar ook in de kernen Rouveen en IJhorst. De gemeente focust zich hierbij op zowel kwaliteit (groen en prettige leefomgeving) als kwantiteit (meer woningen).

Onder verantwoord vernieuwen heeft de gemeente gezegd dat zij een geweldig woonmilieu en een fijne leefomgeving aan haar inwoners wil bieden. Daarbij zijn al verschillende doelgroepen en mogelijkheden benoemd.

<u>Demografische ontwikkelingen</u>
De gemeente is zich bewust van de (demografische) ontwikkelingen die op haar afkomen. In de periode van 2016-2020 neemt het aantal huishoudens naar verwachting met 350 toe. In de periode van 2021-2025 zal het aantal huishoudens naar verwachting met 320 toenemen. Dit komt doordat de gemeente over een jonge bevolking beschikt en er sprake is van huishoudensverdunning (meer 1 tot 2 persoonshuishoudens).

Om die reden zal er ook in 2030 nog steeds een groei van de bevolking zijn. Daarmee is de gemeente Staphorst uniek in Nederland. Tegelijkertijd zal de komende jaren - ook, of zelfs, in Staphorst - de vergrijzing toenemen.

<u>Hoeveel gaan we bouwen</u>
In de kern Staphorst (tot aan de Kleine Hoogteweg) is ruimte om tot 2030 430 woningen te bouwen, waarmee voldaan wordt aan de behoefte. In Rouveen is een vraag naar 185 woningen. De gemeente bouwt de verschillende typologieën, al naar gelang de behoefte. In IJhorst worden iets meer woningen dan waar strikt genomen vraag naar is (22 woningen) gebouwd. Hierdoor wordt de leefbaarheid van het dorp versterkt, en kunnen voorzieningen behouden blijven.

In voorliggend bestemmingsplan gaat het om het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming zonder toevoeging van het aantal woningen en is daarmee qua woningaantal 'neutraal'.

5.4.3 Woonvisie 2020 - 2024

De Woonvisie 2020 – 2024 is op 26 mei 2020 vastgesteld. De geactualiseerde woonvisie biedt inzicht in de woonopgaven voor de komende vier jaar en fungeert als richtinggevend kader voor de gemeente Staphorst. De woonvisie vormt een basis voor afstemming met provincie en regio en voor het maken van afspraken met de wooncorporatie. De woonvisie is een richtinggevend kader. Daarbij zijn bewust andere partijen betrokken. Dit geeft een stevige basis om samen aan de slag te gaan en biedt kansen Staphorst leefbaar en vitaal houden. Op een aantal onderdelen heeft de gemeente een sturende rol en geeft de gemeente het kader aan. De gemeente Staphorst maakt prestatieafspraken met VechtHorst en, waar nodig en mogelijk, ook afspraken met andere relevante partijen. Daarnaast is de gemeente samenwerkingspartner en facilitator van initiatieven uit de lokale gemeenschap. In de woonvisie wordt per thema aangegeven wat de gemeente samen met de betrokken partijen wil gaan doen. In het uitvoeringsprogramma van de woonvisie is dit concreet uitgewerkt. Zo ontstaat er daadkracht op de woningmarkt.

In de gemeente Staphorst zijn meer woningen nodig. Daarom gaat de gemeente woningproductie aanjagen zodat er in de toenemende woningbehoefte van huishoudens kan worden voorzien. Het is de verwachting dat het aantal huishoudens in de gemeente Staphorst de komende jaren blijft groeien. In de periode 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 (Bron: Primos 2019). Met name het wegtrekken van jongeren en jonge gezinnen wordt gezien als ongewenst voor de toekomstige vitaliteit.

De wijziging van de agrarische bestemming naar een reguliere woonbestemming past binnen de Woonvisie 2020 – 2024.

5.4.4 Externe veiligheidsvisie gemeente Staphorst

De gemeente heeft het eigen externe veiligheidsbeleid uitgewerkt in de Externe Veiligheidsvisie gemeente Staphorst. Aanleiding hiervoor is dat op landelijk niveau is afgesproken dat elke gemeente zijn eigen externe veiligheidsbeleid dient te voeren. De milieukwaliteitseisen zijn wettelijke normen die zijn gericht op bestuursorganen en moeten leiden tot een bepaalde veiligheidssituatie in een bepaald gebied. De wettelijke eisen zijn te onderscheiden in grenswaarden en richtwaarden. Uit het begrip milieukwaliteitseis vloeit voort dat de eisen moeten worden vertaald in bronmaatregelen, effectgerichte maatregelen of een combinatie van beide. Om aan vorenstaande een adequate invulling te geven, dient de Externe Veiligheidsvisie van de gemeente Staphorst als hulpmiddel. In het beleid is dan ook vastgelegd hoe in ruimtelijke plannen en bij het verlenen van vergunningen dient te worden omgegaan met externe veiligheid. In paragraaf 6.9 is nader ingegaan op het aspect externe veiligheid in verband met de voorgenomen ontwikkeling.

5.4.5 Conclusie

Er zijn vanuit het Rijksbeleid, Provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid geen belemmeringen aanwezig voor deze ruimtelijke ontwikkeling.

6 Hoofdstuk 6 Toets aan omgevingsaspecten

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

6.1 Brandveiligheid

Het aspect brandveiligheid is geregeld in het Bouwbesluit. Het doel van de brandveiligheidsvoorschriften in het Bouwbesluit: het voorkomen van slachtoffers (gewonden en doden) en het voorkomen dat een brand zich uitbreidt naar een ander perceel. De bestaande woning is een brandcompartiment en beschermd subbrandcompartiment. De woning wordt getoetst aan de eisen ten aanzien van brandveiligheid zoals verwoord in het Bouwbesluit 2012.

6.2 Milieueffectrapportage

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.-(beoordelings)procedure moet worden doorlopen.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrieterreinen) staat onder artikel 11.2 genoemd dat een m.e.r-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’ (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen).

De term 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van het Besluit m.e.r. is een term die niet gemakkelijk valt te definiëren. In een recente uitspraak (31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348) van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn aanknopingspunten te vinden over wat moet worden verstaan onder een (wijziging van een) 'stedelijk ontwikkelingsproject'. De afdeling overweegt dat, of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van het Besluit m.e.r., het afhangt van de concrete omstandigheden van het geval. Hierbij spelen onder meer de aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol.
Of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, is niet van (doorslaggevende) betekenis.

Daarbij wordt in de uitspraak overwogen dat wanneer er sprake is van een gedeeltelijke functiewijziging, en de bebouwde oppervlakte hetzelfde blijft, er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. In voorliggend plan is echter sprake van een volledige functiewijziging. Ten behoeve van de wijziging van de bestemming van het perceel zal een volledige functiewijziging plaatsvinden. Daar waar nu de functie ‘agrarische bedrijf’ geldt, zal deze gewijzigd dienen te worden naar de functie 'wonen' om de bestaande bewoning planologisch mogelijk te kunnen maken. Daar komt bij dat de bebouwde oppervlakte niet toeneemt.

De beoogde wijziging kan niet worden beschouwd als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van categorie 11.2 van bijlage D van het Besluit m.e.r. Een (vormvrije) m.e.r.- beoordeling is voor dit plan dan ook niet aan de orde.

6.3 Duurzaamheid

Ter plaatse is een bestaande voormalige bedrijfswoning aanwezig. Onderhavig plan betreft een planologische bestemmingswijziging waarbij geen sprake is van een toename in het aantal woningen. De bewoners onderzoeken initiatieven met betrekking tot het verlagen van de energierekening. Meer of betere isolatie, PV-panelen en/of een warmtepomp zijn bijvoorbeeld passende initiatieven.

6.4 Bodem

In het plan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

Het plangebied zoals is weergegeven in het bodemloket (www.bodemloket.nl) verwijst naar de gemeentelijke bodembeleid. Daarin een verwijzing naar de bodemkwaliteitskaart regio IJsselland. Voor deelgebied Staphorst is het plangebied in het deelgebied ‘Wonen’ gelegen. Het bodemloket geeft geen aanleiding voor (aanvullend) bodemonderzoek. Een (verkennend) bodemonderzoek voor de planologische bestemmingswijziging is niet vereist. In het plangebied wordt de voormalige bedrijfswoning reeds jaren gebruikt voor woondoeleinden en is daarmee aan te merken als een bestaande bodemgevoelig object. De bestemmingswijziging naar een passende woonbestemming gaat daarin geen verandering in brengen. Een verkennend bodemonderzoek kan derhalve achterwege blijven.

6.5 Geluid

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

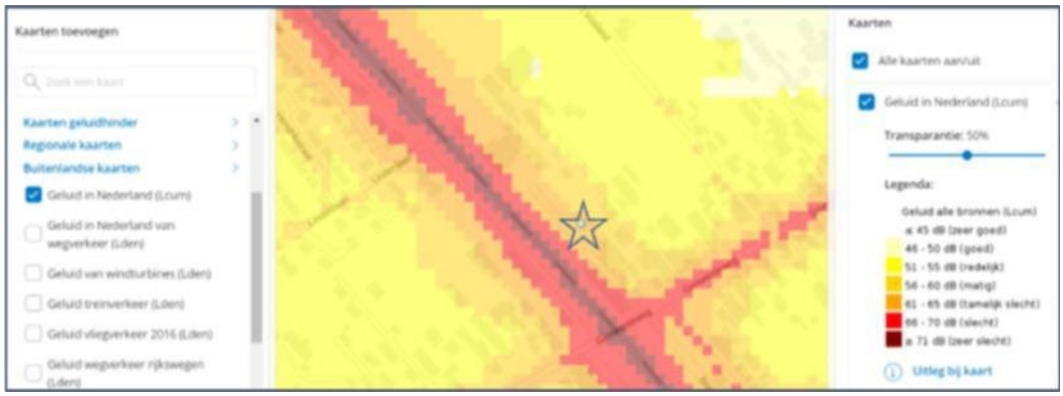
Wegverkeerslawaai
Wanneer een woning of een andere geluidsgevoelige bestemming wordt geprojecteerd in de zone langs een weg of spoorweg is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Op basis van artikel 77 Wgh moet akoestisch onderzoek uitgevoerd worden, zodat

aangetoond kan worden dat wordt voldaan aan (in eerste instantie) de voorkeursgrenswaarde.
Kan niet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, dan biedt de Wgh de mogelijkheid af te wijken van de voorkeursgrenswaarde tot een maximale waarde. Dit wordt de hogere waarde procedure genoemd.

Onderstaande gemeentelijke geluidskaart laat zien dat het betreffende perceel een grenswaarde van 43 dB heeft en daarmee binnen de wettelijke voorkeursgrenswaarde (wegverkeerslawaai) blijft.



Onderstaande geluidskaart (Atlas Leefomgeving) laat zien dat het betreffende perceel een gecumuleerde grenswaarde van 56-60 dB heeft en daarmee binnen de wettelijke voorkeursgrenswaarde (incl. spoorweglawaai) blijft.



Ingeval van het wijzigen van het bestemmingsplan, hoeft er geen (nieuwe) hogere waarde te worden vastgesteld. Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning[1] . Alles overziend is een akoestisch onderzoek niet nodig voor de reeds bestaand geluidsgevoelig object (bestaande woning). Het feitelijk en bestaand woon- en leefklimaat voor de bewoners zal door de bestemmingswijziging niet wijzigen.

1. [1]https://www.infomil.nl/onderwerpen/geluid/regelgeving/wet-geluidhinder/wegverkeerslawaai/vragen-antwoorden-0/faq/hogere-waarde

Industrie- en railwegverkeerslawaai
Er is geen sprake van industrie- en railwegverkeerslawaai waarmee rekening gehouden hoeft te worden. Het geluid van luchtvaart speelt ook geen rol.

6.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

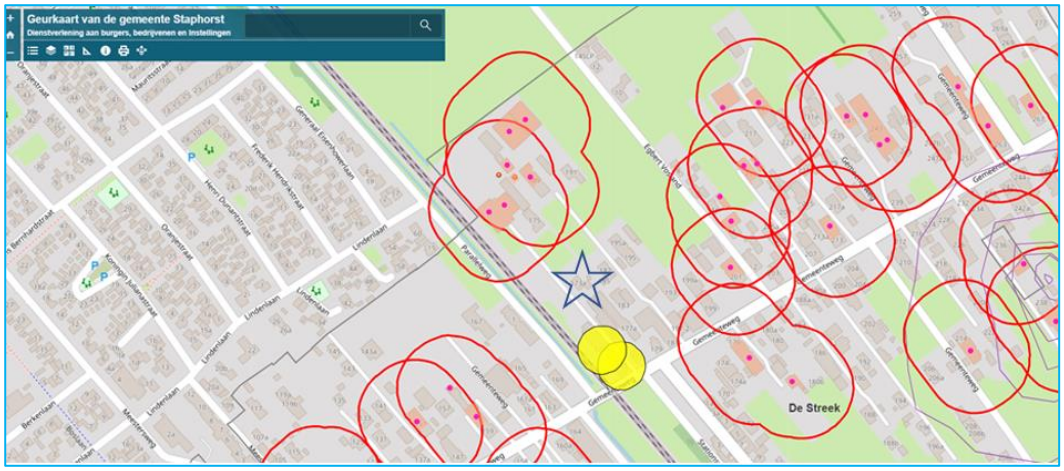
Projecten die ‘niet in betekende mate’ (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Er is sprake van een planologische bestemmingswijziging, zonder toename van het aantal woningen en blijft derhalve onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

6.7 Geur

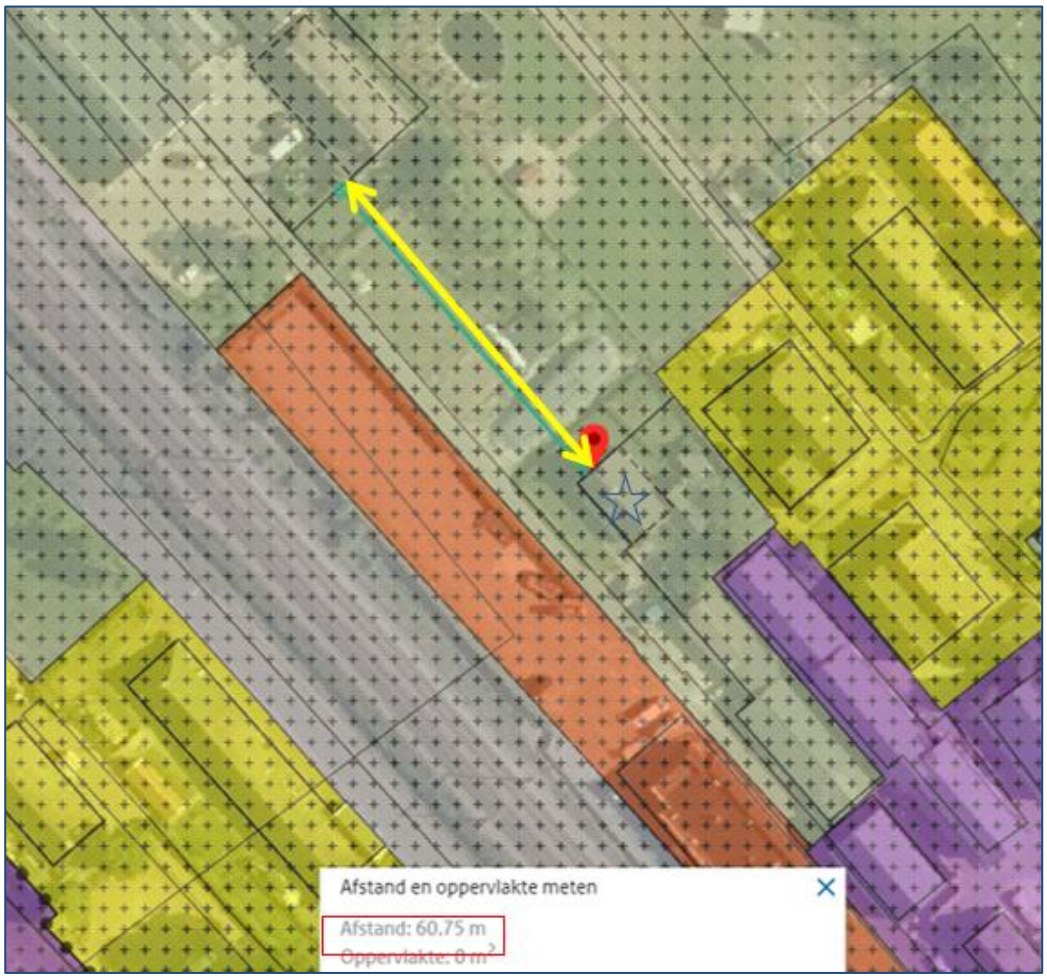
Op 1 juli 2016 is de Verordening Geurhinder en Veehouderij van de gemeente Staphorst in werking getreden. Deze verordening is van toepassing voor ‘De Streek’ en de overige woonkernen binnen een bebouwde kom.

De bestaande (voormalige bedrijfs) woning is een bestaand geurgevoelig object. Onderstaande (gemeentelijke) geurkaart laat zien dat de betreffende woning niet binnen enig geurcontour valt.



Om functieveranderingen binnen 'De Streek' maximaal mogelijk te maken heeft de gemeente Staphorst in het voorjaar van 2008 beleidsregels vastgesteld waarmee de vaste afstand cirkels binnen de bebouwde kom zijn teruggebracht van 100 naar 50

meter. Om te voorkomen dat de niet-intensieve bedrijven rond de overige woonkernen van de gemeente Staphorst voor wat betreft het aspect 'geurhinder' zwaarder worden belast, zijn de ‘hindercirkels’ van deze bedrijven eveneens teruggebracht naar 50 meter. De bestaande woning (Gemeenteweg 173a) is een bestaand geurgevoelig object dat op ruim 60 meter is gelegen. Zie onderstaande verbeelding de afstand gelegen tussen de bouwvlakken. Het bouwvlak voor de voormalige bedrijfswoning blijft in voorliggend bestemmingsplan gelijk aan de huidige situatie. Het agrarisch bedrijf wordt daarnaast niet in haar bedrijfsvoering belemmerd.



6.8 Bedrijven en Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van geplande milieugevoelige functies, zoals woningen, een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende milieubelastende functies. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieu hygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009).
Deze publicatie bevat onder meer lijsten met richtafstanden van diverse milieuhinderlijke activiteiten en stappenplannen voor concrete situaties. De richtafstanden uit bijlage 1 voor de VNG publicatie gaan uit van een 'rustige woonwijk'. Indien er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' dan kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap. Hierna volgen in tabelvorm de normafstanden.

Milieucategorie	Normafstand tot rustige woonomgeving	Normafstand tot gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1000 meter	700 meter
6.1	1500 meter	1000 meter

De opgenomen richtafstanden zijn geen normen, maar afstanden waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken. De afstanden worden gemeten vanaf de grens van de bestemming die milieubelastende functies toelaat tot aan de dichtstbij gelegen gevel van de gevoelige functie.

Een “rustige woonwijk en rustig buitengebied” is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van enkele wijkgebonden voorzieningen zijn er vrijwel geen andere functies. Er is weinig storend verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype is een rustig buitengebied (inclusief eventueel verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Een “gemengd gebied” is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen kunnen winkels, horeca of kleine bedrijven voorkomen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere activiteiten kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het gemengd gebied.

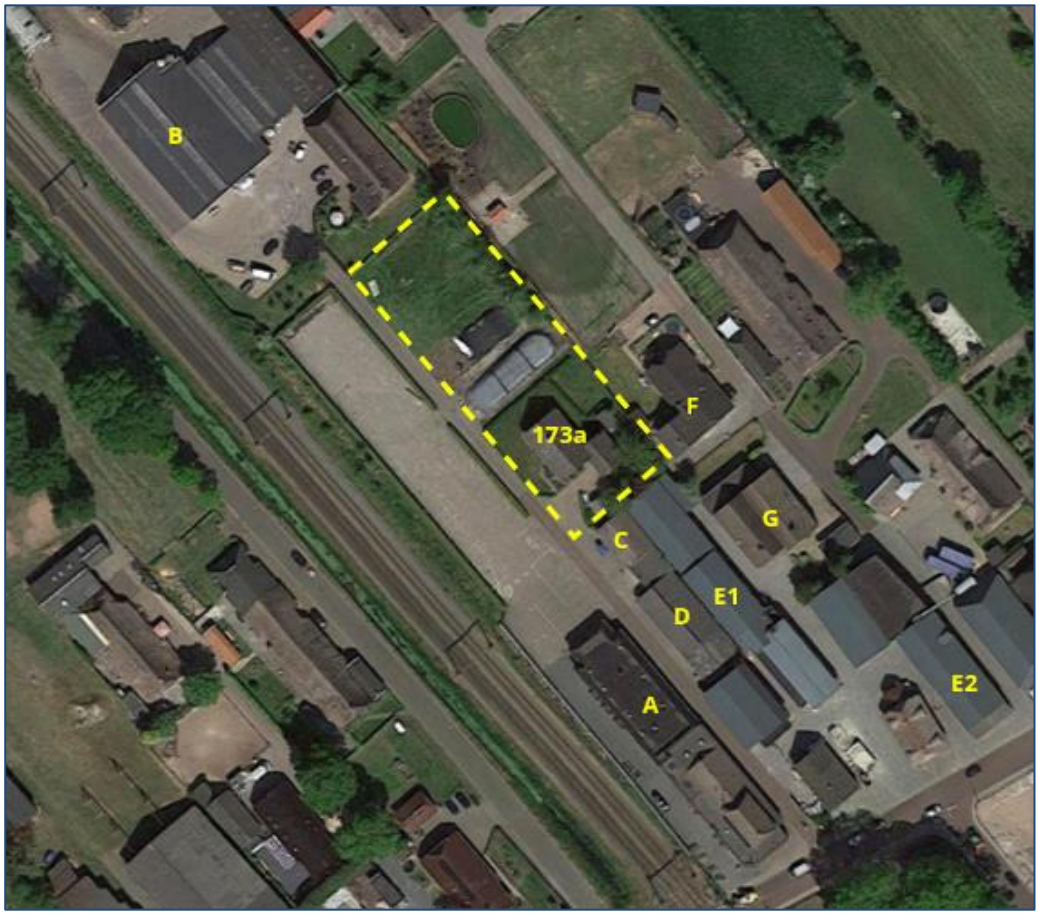
Het gebied waarin het plangebied zich bevindt is aan te merken als een ‘gemengd gebied’. Dit vanwege het feit dat langs de Gemeenteweg sprake is van lintbebouwing, waarbij naast wonen ook andere (bedrijfsmatige) functies voor komen. Bij een 'gemengd gebied' kunnen voorgenoemde richtafstanden met 1 afstandsstap worden verkleind.

De toelichting van het bestemmingsplan De Streek zegt daar ook het volgende over:
“Uit de beschrijving van het plangebied blijkt dat zich verschillende functies in het plangebied bevinden zoals, garagebedrijf, agrarische bedrijvigheid, aannemersbedrijf, horeca, detailhandel, et cetera. In het kader van de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering is dan ook sprake van een zogenaamd 'gemengd gebied', zodat de hierin genoemde richtafstanden naar beneden toe kunnen worden bijgesteld. Omdat

sprake is van een gemengd gebied wordt binnen de woonbestemming ruimte geboden voor beperkte bedrijvigheid.

Dit past binnen het credo voor De Streek: behoud door ontwikkeling. Middels de daartoe geëigende wet- en regelgeving dient rekening te worden gehouden met afstanden tussen bedrijven en milieugevoelige functies. Voor enkele bedrijven gelden op basis van milieuvergunningen afstandseisen ten opzichte van hindergevoelige objecten. Het betreft hier een bestaande situatie. De bestaande functies en bedrijvigheid vormen geen belemmering voor onderhavige actualisering. Indien overlast gaat ontstaan, zal de gemeente op basis van het milieutraject handhavend optreden."

In de onderstaande tabel worden de activiteiten/functies benoemd welke zijn gelegen in de nabijheid van het plangebied. Tevens is aangegeven tot welke milieucategorie deze activiteit of functie wordt gerekend, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen de gevel van de nieuwe woning en het bestemmingsvlak van de betreffende milieubelastende functies en wat de daadwerkelijke afstand hiertussen bedraagt. De afstand is gemeten tussen de grenzen vanwaar het belastend object mogelijk is tot de grenzen waar de gevel van de gevoelige objecten planologisch mogelijk is.



Adres / bedrijf			Milieucategorie		Norm afstand "gemengd gebied"
			Maximaal toelaatbaar "bestemmingsplan"*	Feitelijk benodigd "huidig gebruik"	
A	Gemeenteweg 171	Café Spoorzicht	Cat. 2.0	Cat 1.0 (café) / Cat. 2.0 (muziekcafé)	10 m
B	Gemeenteweg 175	Maatschap J. Redder	Agrarische waarden	Cat 3.2 (houden van vee)	50 m
C	Gemeenteweg ong.	Opslagruimte Spoorzicht (opslag materieel t.b.v. het terras zoals tafels, stoelen en parasols)	Agrarische waarden - kleinschalig	Cat 1.0 (ten dienste van het café)	0 m
D	Gemeenteweg ong.	Escape Room (als onderdeel van Café Spoorzicht)	Agrarische waarden - kleinschalig	Cat. 2 (volgens opgave initiatiefnemer is het gebruik (amusementshal) geregeld met een tijdelijke omgevingsvergunning)	10 m
E1	Gemeenteweg 179	Tuin Keukens	Bestaande bedrijven en cat. 1 en 2	Cat. 2.0	10 m
E2	Gemeenteweg 179	Tuin Bouwmaterialen (houtzagerij)	Bestaande bedrijven en cat. 1 en 2	Cat. 3.1 / 3.2	50 m
F	Gemeenteweg 183	Woonbestemming	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
G	Gemeenteweg 185	Woonbestemming	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Ten aanzien van de bestaande (voormalige bedrijfs)woning wordt allereerst opgemerkt dat de woning een reeds bestaand milieugevoelig object is voor bedrijvigheid in de omgeving. Het feitelijk en bestaand woon- en leefklimaat voor de bewoners zal door de bestemmingswijziging niet wijzigen.

Het planologisch bestemde gebruik van gronden ter hoogte van C en D maken niet dat deze bouwwerken ooit in aanmerking kunnen komen voor toekomstige agrarische activiteiten. Het Activiteitenbesluit staat dat agrarisch gebruik niet meer toe (bij monde van Omgevingsdienst IJsselland tijdens het 1e overleg Omgevingskamer). De feitelijke situatie van de bouwwerken (opslag en tijdelijke Escape Room) zijn maatgevend in voorliggende beoordeling.

Voor de opslagruimte ten behoeve van Café Spoorzicht is de richtafstand terug gebracht naar 0 meter. Het plangebied (beoogde woonbestemming) is direct aangrenzend. De Escape Room (vergund met een tijdelijk omgevingsvergunning; heeft moeten aantonen dat de Escape Room de woning van initiatiefnemers niet onevenredig belemmerd in het woon- en leefklimaat van de bewoners). Vanuit het plangebied gezien is de woning op meer dan 10 meter (normafstand) gelegen. De dichtstbijzijnde gevel van de woning (Gemeenteweg 173a) is op 14 meter van deze bebouwing (D) gelegen. De afstand tot het bouwvlak van de horecabestemming (A) bedraagt ca. 29 meter. Dat is passend binnen de richtafstand van 10 meter

Ook is het plangebied direct aangrenzend aan de bedrijvenbestemming (E) van Tuin (Keuken / Houthandel). Het aangrenzende gedeelte van de bedrijfsbebouwing is voornamelijk ten behoeve van opslag van goederen/materialen en Tuin Keuken (E1). Daarbij zijn er in het gebied al bestaande woningen (F en G) aanwezig aan de andere zijde van het bedrijf (Tuin Keukens / Houthandel), op een nog kortere afstand.

De bestemmingsvlakken van deze woningen liggen namelijk direct aan de bestemmingsvlakken van het bestaande bedrijf. De bedrijven E1 en E2 zijn door deze woningen (F en G) qua milieuhinder ‘belemmerd’ in haar bedrijfsvoering.

De houtzagerij is vooraan de Gemeenteweg gelegen (zie aanduiding E2 op de verbeelding). Voor een houtzagerij (cat. 3.1 / 3.2) geldt een richtafstand van 100 meter voor geluid. Gezien de ligging in een ‘gemengd gebied’ kan de afstand worden verkleind naar 50 meter. De houtzagerij (E2) is op ruime afstand (ca. 80 meter) gelegen van het plangebied. Daarmee wordt voldaan aan de gestelde normafstand voor het aspect geluid. Bovendien gelden voor dergelijke bedrijven vanuit het Activiteitenbesluit akoestische voorschriften / maatwerkvoorschriften, specifieke maximale geluidsniveaus op gevels van nabijgelegen woningen. De maatgevende woning is niet Gemeenteweg 173, maar de woning (G) aan de Gemeenteweg 185.

Aan de noordzijde van het plangebied is een agrarisch bedrijf gelegen. Nogmaals opgemerkt dat de bestaande woning in het plangebied (Gemeenteweg 173a) een reeds bestaand milieu- en geurgevoelig object is. De afstand van de woning naar het agrarisch bouwvlak is ca. 60 meter. Uitbreiding van het agrarisch bedrijf in die zin dat er binnen het bouwvlak, op kortere afstand van het plangebied een bedrijfsgebouw wordt gebouwd is niet mogelijk, evenals de uitbreiding van de woning in noordelijke richting. De bouwvlakken laten dat niet toe. De afstand van 60 meter blijft dan ook te alle tijde gehandhaafd.

Conclusie milieuzonering:
Gezien vorenstaande wordt gesteld dat de bestaande (voormalige bedrijfs)woning een reeds bestaand milieu-, geluids- en geurgevoelig object is. Er wordt voldaan aan de gestelde normafstanden. In het plangebied zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De bestemmingswijziging in het plangebied doet geen afbreuk aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven (Spoorzicht, Escape Room, Tuin Keukens / Houthandel en het agrarisch bedrijf). Uitgaande van de feitelijke situatie vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend initiatief.

6.9 Externe veiligheid

Het aspect externe/fysieke veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Bestluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is.

Uit de inventarisatie (www.risicokaart.nl) blijkt dat in de nabijheid van het plangebied geen sprake van Bevi-inrichtingen, (hogedruk)gasleidingen, e.d. die van invloed zijn op het gewenste plan. Hierna is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het plangebied en omgeving.



6.9.1.1 *Bevi-inrichtingen binnen en buiten het plangebied*

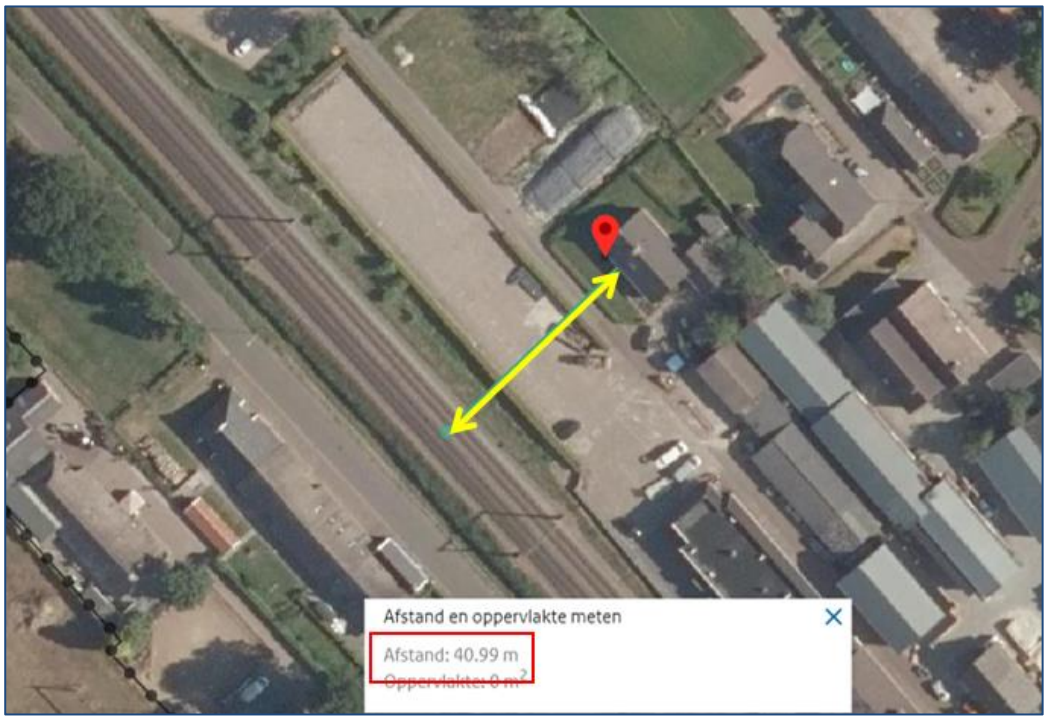
Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen. Nabij het plangebied bevinden zich geen Bevi-bedrijven, waardoor het plangebied niet een invloedsgebied van een Bevi-inrichting ligt.

6.9.1.2 *Buisleidingen*

Ter hoogte van het plangebied en directe omgeving zijn geen buisleidingen gelegen.

6.9.1.3 *Route gevaarlijke stoffen*

In de omgeving van het plangebied is een spoorlijnverbinding (Zwolle - Groningen) gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Hier wordt hieronder nader op ingegaan. Het plangebied is gelegen op ca. 40 meter van het spoortraject Zwolle – Groningen (spoortrajectnummer 40BA.4) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het traject beschikt over een PR-plafond van 1 meter. Langs het traject is een plasbrandaandachtsgebied aanwezig in de zone rondom de spoorlijn van 30 meter. De bestaande woning is niet gelegen in één van deze genoemde zones.



Opgemerkt dat voorliggend plan voorziet in een planologische bestemmingswijziging van agrarisch naar een woonbestemming. In het HART (Handleiding Risicoanalyse Transport) zijn kengetallen voor het aantal aanwezigen per functie opgenomen. Voor een woning wordt uitgegaan van 2,4 personen per woning. De bestaande (voormalige bedrijfs)woning planologisch wijzigen naar een reguliere woning maakt niet dat het aantal personen toeneemt.

Het plangebied met een (beperkt) kwetsbaar object (bestaande woning) ligt op een zodanig ruime afstand van de spoorlijn dat de oriënterende waarden niet wordt overschreden. Nader onderzoek naar externe veiligheid is niet nodig.

6.9.1.4 Hoogspanningsleidingen

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

6.9.2 Conclusie

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid aanwezig.

6.10 Water

6.10.1 Vigerend beleid

6.10.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder

estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.10.1.2 Rijksbeleid

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

6.10.1.3 Provinciaal beleid

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

6.10.1.4 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.
Het beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Water Raakt!, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, Beleid Beheer en Onderhoud Stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten kunnen worden ingezien op het hoofdkantoor van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wdodelta.nl.

6.10.2 Waterparagraaf

6.10.2.1 Algemeen

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

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

6.10.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets.

Deze watertoets is op 21 december 2021 uitgevoerd. Uit deze toets volgt de procedure ‘geen waterschapsbelang’ van toepassing is. Het document ‘geen waterschapsbelang’ is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

6.11 Klimaatadaptatie

In dit geval is er geen sprake van een toename van het verharde vloeroppervlak.
Uit paragraaf 4.3 blijkt dat de voormalige kuilvoerplaten reeds zijn verwijderd. Dat gedeelte van het perceel wordt betrokken bij het woonerf en tuin van de woning. Feitelijk is in het plangebied sprake van ‘groen voor grijs’. Daarnaast wordt er voldoende ruimte gecreëerd om hemelwater te kunnen infiltreren.

6.12 Archeologie en cultuurhistorie

6.12.1 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

De verbeelding van het geldend bestemmingsplan geeft ter plaatse gedeeltelijk een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ aan (zie paragraaf 1.3).

Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van hoge archeologische verwachtingswaarden. Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 50 cm beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van:

- bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 100 m² wordt uitgebreid;
- bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 100 m² ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

Het plan voorziet in een planologische bestemmingswijziging van agrarisch naar een woonbestemming. Hierbij blijven de bestaande contouren van bebouwing (de bestaande woning) in tact. Het plan voorziet niet in toename van enige bebouwing, waardoor gronden in het plangebied niet worden verstoord. Nader onderzoek naar archeologie is niet nodig. Wel blijft de archeologische dubbelbestemming intact en is opgenomen op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan.

6.12.2 Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro
Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Wat zijn cultuurhistorische waarden zijn is beschreven in de Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 zegt het volgende:

"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken".

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

1. Historische (stede)bouwkunde / bovengrondse monumentenzorg; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten;
2. Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen in het verleden in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. Alle archeologische waarden bij elkaar zijn het 'bodemarchief'. Deze sporen kunnen zich ook onder water bevinden zoals bijvoorbeeld verdronken nederzettingen of scheepswrakken;
3. Cultuurlandschap/historische geografie: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningsassen.

Ter plaatse van het plangebied is sprake van cultuurhistorische waarden in de vorm van de dubbelbestemming ‘Waarde – Beschermd dorpsgezicht’. In het bestemmingsplan staat daarover het volgende verwoord:

“De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud, herstel en versterking van het karakteristieke dorpsgezicht (De Streek) zoals dat is verwoord in de aanwijzing dorpsgezicht d.d. 18 oktober 1993 (Bijlage 1) en het document 'Staphorst een eigen wereld' van 31 mei 2005 en dat met name wordt gekenmerkt door:

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

In de directe nabijheid van het plangebied zijn meerdere karakteristieke gebouwen aanwezig. De bestaande woning Gemeenteweg 173a is niet als karakteristiek gebouw aangemerkt. Het plan voorziet in een planologische bestemmingswijziging van agrarisch naar een woonbestemming. Hierbij blijven de bestaande contouren van bebouwing (de bestaande woning) in tact en is niet in strijd met de cultuurhistorische waarden.

6.13 Wet natuurbescherming en stikstof

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

Er dient bij ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

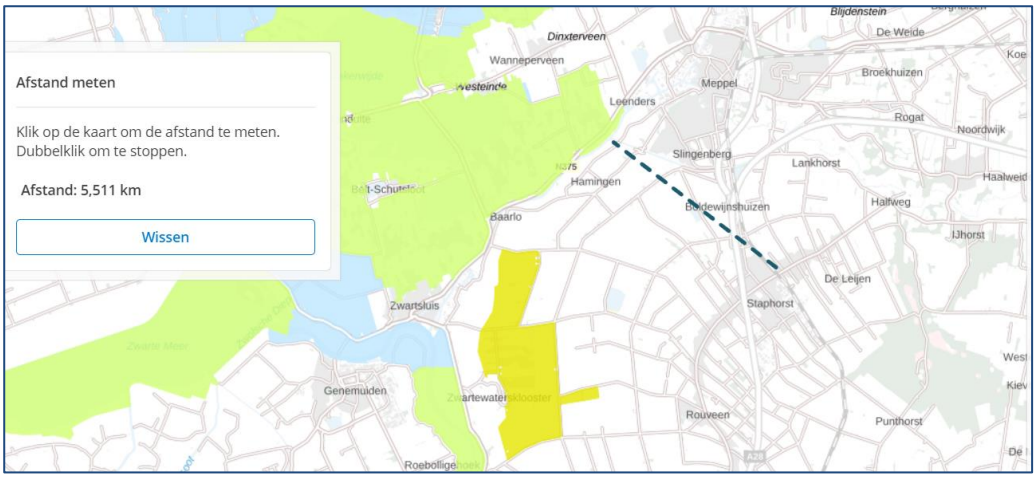
6.13.1 Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een

Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

6.13.1.1 Natura 2000

Het plangebied is geen onderdeel van het netwerk Natura 2000. De dichtstbijzijnde grens van een Natura 2000 gebied ligt op circa 5,6 kilometer afstand van de onderzochte locatie.



6.13.1.2 NatuurNetwerk Nederland (NNN)

De onderzochte locatie ligt op circa 2,8 kilometer afstand van de dichtstbijzijnde grens van het Natuurnetwerk Nederland.



De onderzochte locatie ligt op meer dan drie kilometer afstand van NNN of Natura 2000 gebied. De voorgenomen werkzaamheden zijn van dien aard dat kan worden uitgesloten dat de kernwaarden van Natura 2000 zullen worden aangetast.

6.13.2 Soortenbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

- Vogels met jaarrond beschermde nesten;
- Overige vogels;
- Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Voor vogels geldt dat er twee categorieën zijn: de vogels met jaarrond beschermde nesten (o.a. Huismus, Gierzwaluw en Buizerd) en de overige broedvogels. Vogels met jaarrond beschermde nesten hebben een strikte beschermingsstatus binnen de Wet natuurbescherming. Van overige broedvogels zijn hun nesten alleen tijdens de broedseizoen beschermd (periode van nestbouw, eileg, broeden en voeren van de jongen op het nest). Voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn zijn in artikel 3.5 verboden vastgelegd (o.a. verboden om dieren te doden en voortplantings- of rustplaatsen te vernielen) en geldt een strikte beschermingsstatus. Soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, kunnen ingedeeld worden in twee categorieën. Provincies mogen besluiten om bepaalde soorten vrij te stellen van bescherming in het kader van ruimtelijke ingrepen, beheer en onderhoud. In de meeste provincies geldt - onder andere voor ruimtelijke ontwikkelingen - een vrijstelling voor een selectie van zoogdieren en amfibieën. Voor de overige soorten gelden vergelijkbare verboden (zie artikel 3.10) als voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn en geldt eveneens een strikte beschermingsstatus.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

Van belang is om na te gaan of één of meerdere van de genoemde ‘verboden’ ten behoeve van voorliggend initiatief aan de orde is of kan zijn. Het plan voorziet in een planologische bestemmingswijziging van agrarisch naar een woonbestemming. Hierbij blijven de bestaande contouren van bebouwing (de bestaande woning) in tact en is niet in strijd ecologische waarden. Er is geen ecologische quickscan nodig.

6.13.3 Stikstofdepositie

Kleinschalige woningbouw in procedure zonder AERIUS
Op 5 november 2019 heeft het college besloten dat voor woningbouwplannen die vergelijkbaar zijn met, of kleiner dan, de nieuwbouw van 10 woningen en plaatsvinden in de bebouwde kom voortaan geen AERIUS-berekening vereist is om medewerking te verlenen. Dit geldt zowel voor omgevingsvergunningen als RO-procedures. Voor alle

overige ontwikkelingen blijft wel een AERIUS-berekening nodig om de stikstofdepositie in beeld te krijgen.

Het plan voorziet in een planologische bestemmingswijziging van agrarisch naar een woonbestemming. De bestaande woning heeft qua realisatie- en gebruiksfase geen invloed op bestaande natuurgebieden en voldoet aan het ingenomen standpunt van het college. Een Aerius-berekening is voor dit plan niet nodig.

6.14 Verkeer

Het plan voorziet in een planologische bestemmingswijziging van agrarisch naar een woonbestemming. Hierbij zal het verkeer niet toenemen. De bestaande ontsluiting van het perceel via de steeg is voldoende overzichtelijk en kan via de bestaande ontsluiting plaatsvinden.

6.15 Parkeren

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

Het plan voorziet in een planologische bestemmingswijziging van agrarisch naar een woonbestemming. Hierbij zal het parkeren ten behoeve van het wonen niet wijzigen. De huidige parkeerplaatsen bij de woning volstaan.

6.16 In- en uitritten

Het plan voorziet in een planologische bestemmingswijziging van agrarisch naar een woonbestemming. De bestaande toerit en uitrit naar de bestaande woning zal als gevolg van het bestemmingsplan niet wijzigen.

6.17 Verlichting

Om lichthinder te voorkomen zal met de inrichting van het erf zorgvuldig omgegaan worden met het toepassen van buitenverlichting. Er zal worden gekozen voor verlichting op tijdschakeling en via bewegingssensoren, zodat onnodig gebruik van verlichting zoveel mogelijk voorkomen zal gaan worden. Uiteraard wordt verlichting zo opgesteld dat deze naar de grond uitstraalt en zo min mogelijk naar boven toe.

6.18 Gezondheid

Voor het plangebied geldt dat er een provinciaal ‘Ontwerp partiele herziening Omgevingsverordening Overijssel voor geitenhouderijen’. Ter plaatse is er geen sprake van een agrarisch bedrijf waarbij geiten worden gehouden. Er wordt ook niet voorzien in het houden van geiten op bedrijfsmatige basis. De Provinciale (ontwerp) verordening heeft geen directe doorwerking naar het bestemmingsplan.

6.19 Relatie met andere toestemmingsvereisten

Via de regels van voorliggend bestemmingsplan zijn andere toestemmingsvereisten opgenomen, zoals de vereisten om omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bij de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie en Waarde – beschermd dorpsgezicht).

7 Hoofdstuk 7 Sociale component

7.1 Sociale veiligheid

Naast een aantrekkelijke en aanpasbare woonomgeving zal de woonomgeving vooral ook (sociaal) veilig in het gebruik moeten zijn. Het gaat er om dat mensen zich veilig voelen en dat zoveel mogelijk daadwerkelijk zijn. Factoren die kunnen bijdragen aan (het gevoel van) meer veiligheid zijn: informeel toezicht op de openbare ruimte, persoonlijke controle over de ('eigen') omgeving en het imago van het (totale) gebied.

Het plan voorziet in een planologische bestemmingswijziging van agrarisch naar een woonbestemming. Het onderdeel sociaal toezicht is niet van toepassing voor dit plan.

7.2 Zorg

Het aspect ‘zorg’ is niet van toepassing. In de bestaande woning wordt al jaren ‘regulier’ gewoond en dat zal met voorgenomen bestemmingsplanwijziging niet veranderen.

7.3 Maatschappelijke functies

Het aspect ‘maatschappelijke functies’ is niet van toepassing.

7.4 Sociale woningbouw

Er is geen sprake van sociale woningbouw.

7.5 Overig

N.v.t.

8 Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen (waaronder begrepen de plankosten van de gemeente) zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar.

Hiertoe is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente, die eveneens voorziet in een planschade-overeenkomst.

Er is derhalve geen noodzaak tot het opstellen van een exploitatieplan.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak dan wel ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar zijn.

8.3 Burgerparticipatie

De initiatiefnemers hebben omwonenden geïnformeerd over de plannen. Deze hebben aangegeven in te kunnen stemmen met de plannen. Op voorhand zijn de plannen positief ontvangen.

8.4 Inspraak en overleg

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf woensdag xxx voor
een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

8.5 Recht van overpad

Het plan voorziet in een planologische bestemmingswijziging van agrarisch naar een woonbestemming. Bestaande rechten langs de steeg zal door het plan niet veranderen.

8.6 Kabels en leidingen

De kabels en leidingen die relevant zijn vanuit het aspect fysieke en externe veiligheid zijn in beeld gebracht via de risicokaart van Nederland (zie paragraaf 6.9). Er is geen nader onderzoek gedaan naar kabels en leidingen op het perceel zelf. Het plan voorziet in een planologische bestemmingswijziging van agrarisch naar een woonbestemming, waardoor specifiek onderzoek niet nodig is. In geval van (toekomstige) graafwerkzaamheden is het raadzaam een zogeheten klic-melding uit te voeren.

8.7 Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van het perceel zal op dezelfde wijze zijn als nu het geval is. Ook de bereikbaarheid voor eventuele hulpdiensten veranderd niet als gevolg van het bouwplan.

9 Hoofdstuk 9 Juridische aspecten planregels

9.1 Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen en bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan/bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan/bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

9.2 Opbouw regels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbeltelregel

en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven. Verder wordt nog vermeld dat de regels van het geldende bestemmingsplan De Streek als basis zijn gebruikt voor het opstellen van de regels in dit bestemmingsplan.

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen
De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.
Met uitzondering van de eerste twee begrippen (plan en bestemmingsplan) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

Artikel 2 : Wijze van meten
De bepalingen over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. Dit artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Wonen - 1
Binnen deze bestemming zijn de regels opgenomen binnen welke voorwaarden (hoogten, maatvoeringen e.d.) de woningen mogen worden gebouwd. Met deze woonbestemming is sprake van een passende bestemming voor de bestaande woning Gemeenteweg 173a te Staphorst.

Artikel 4 : Waarde – Archeologie 3
Om de archeologische waarden in het plangebied te beschermen is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 op de verbeelding opgenomen. Voor gronden geldt dat archeologisch onderzoek nodig is om vast te stellen of er waarden aanwezig zijn en of deze behoudenswaardig zijn. Om de archeologische waarden te beschermen is in de regels een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen. Daardoor wordt de uitvoering van bepaalde activiteiten aan bepaalde voorwaarden gebonden. Het stelsel biedt het college de mogelijkheid om de toelaatbaarheid van bepaalde activiteiten en gebruiksvormen per geval na te gaan en eventueel aan de uitvoering bepaalde eisen te stellen. Het moet daarbij gaan om activiteiten die op basis van de doeleindenomschrijving van het betreffende artikel mogelijk zijn, maar waarvoor een nadere afweging omtrent de toelaatbaarheid is gewenst.

Artikel 5 : Beschermd dorpsgezicht
In het kader van de Erfgoedwet is De Streek als beschermd dorpsgezicht aangewezen. Het plangebied maakt in zijn geheel onderdeel uit van De Streek. In verband daarmee is de dubbelbestemming ‘Waarde - Beschermd dorpsgezicht’ opgenomen op de

verbeelding. Deze dubbelbestemming voorziet in het behoud, herstel en versterking van het karakteristieke dorpsgezicht van De Streek.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 : Anti-dubbeltelbepaling
Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Artikel 7 : Algemene gebruiksregels
In deze regels wordt expliciet weergegeven welk gebruik van gronden en gebouwen in strijd is met het bestemmingsplan.

Artikel 8 : Algemene afwijkingsregels
In dit artikel zijn de algemene afwijkingsregels geformuleerd en is zichtbaar met welke afwijkingen binnen het plan het bevoegd gezag, onder genoemde voorwaarden, mee wenst te werken aan (kleinschalige) afwijkingen van het bestemmingsplan.

Artikel 9 : Algemene wijzigingsregels
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders onder andere de bevoegdheid om het plan op ondergeschikte punten te wijzigen.

Artikel 10 Overige regels
In dit artikel is vastgelegd dat bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, een wijzigingsbevoegdheid of de bevoegdheid van het stellen van nadere eisen, het bevoegd gezag een onafhankelijke instantie, ter zake kundig op gebied van ruimtelijke kwaliteit, om advies kan vragen over de ruimtelijke kwaliteit van het verzoek tot afwijking, bouwen of wijziging. In dit artikel zijn tevens de regels met betrekking tot parkeren, laden en lossen opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 : Overgangsrecht
Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Omdat een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden herzien, betreffen de meeste bestemmingsplannen gebieden die reeds in gebruik en ingericht zijn. Een bestemmingsplan kan ruimte bieden voor ontwikkelingen en daarom soms ander gebruik en/of bebouwing toelaten dan er in werkelijkheid in het gebied aanwezig is. Bestaande rechten worden beschermd met overgangsrecht. Er is overgangsrecht voor bouwwerken en overgangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

Artikel 12 : Slotregel
Deze regel is geheel voorgeschreven door de Ministeriële regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Deze regel geeft aan hoe de planregels van dit plan kunnen worden aangehaald. Hiermee wordt de naam van het bestemmingsplan

vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

9.3 Bouwregels

Op de gronden bestemd tot “Wonen-1” is de bouw van gebouwen zijnde hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Daarnaast zijn algemene bepalingen voor de bouw van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen opgenomen.

Er is sprake van een hoofdgebouw bestaande uit 1 woning. Er is bepaald dat deze woning binnen het bouwvlak gebouwd moet worden worden met een goot- en bouwhoogte van ten hoogste 3,0 meter en 8 meter en een zadeldak met een dakhelling van ten minste 30°.Bij elk hoofgebouw respectievelijk elke woning mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd op ten minste 1 m achter de voorgevel rooilijn. Daarbij mogen vrijstaande bijgebouwen of overkappingen niet meer dan 15 m van het hoofgebouw worden gebouwd. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd met een goot- en bouwhoogte van ten hoogste 4 en 6.6 meter en een dakhelling van ten minste 20°. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak mag naar grootte van het hoofdgebouw 75 m² tot ten hoogste 200 m² bedragen.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten hoogste 2 m mag bedragen. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak mag niet meer dan 3 meter bedragen.

Binnen de bestemming “Waarde - Beschermd dorpsgezicht” kunnen burgemeester en wethouders met het oog op behoud, herstel en versterking van het karakteristieke dorpsgezicht (De Streek) nadere eisen stellen.

9.4 Gebruiksregels

In de bestemmingsomschrijving voor “Wonen-1” is opgenomen dat deze gronden zijn bestemd voor wonen. Daarbij zijn ondergeschikt aan het wonen het uitoefenen van nevenactiviteiten toegestaan, waarbij in de specifieke gebruiksregels is bepaald dat daarbij geen onevenredige overlast voor omwonenden mag ontstaan. Het aantal woningen binnen dit plangebied bedraagt ten hoogste 1 woning binnen het aangeduide bouwvlak. De bestemming “Waarde - Beschermd dorpsgezicht” is opgenomen om ten behoeve van het behoud, herstel en versterking van het karakteristieke dorpsgezicht (De Streek).

9.5 Voorwaardelijke verplichtingen

Een voorwaardelijke verplichting is een planregel die verplicht tot het uitvoeren van bepaalde maatregelen, zoals het uitvoeren van een landschapsinrichtingsplan of erfinrichtingsplan, voordat een nieuwe ontwikkeling wordt gerealiseerd. In dit bestemmingsplan is via de voorwaardelijke verplichting geborgd dat het als bijlage bij

de regels gevoegde erfinrichtingsplan ook daadwerkelijk moet worden uitgevoerd en afdwingbaar is vanuit de gemeente.

10 Hoofdstuk 10 Handhaafbaarheid

In dit bestemmingsplan heeft actueel beleid zijn doorwerking in de regels gekregen. Hierdoor is het juridisch kader van het bestemmingsplan voor gemeente als publiek beter toepasbaar geworden. Van de gemeente mag verwacht worden dat opgetreden wordt als de regels van het bestemmingsplan niet worden nageleefd. Bestemmingsplannen zijn immers bindend voor overheid en publiek ter bescherming van een goede ruimtelijke kwaliteit en een veilige leefomgeving.

Het college van de gemeente Staphorst vindt het belangrijk dat het toepassen en naleven van de regels in het bestemmingsplan wordt gevolgd.

Voor wat betreft handhaving kan de gemeente onmogelijk continu alles controleren. De gemeente vertrouwt erop dat inwoners en bedrijven de regels naleven en zij er alles aan doen om risico’s en nadelige effecten voor de maatschappij te voorkomen. Risico's bepalen de inzet van de beschikbare capaciteit. Op basis van kennis en ervaring is vastgesteld welke bedrijfscategorieën en activiteiten het grootste risico vormen voor fysieke veiligheid, leefbaarheid, volksgezondheid, milieu en imago.

Deze uitgangspunten zijn gebruikt bij het opstellen van dit bestemmingsplan en worden ook toegepast bij de naleving van de regels van het bestemmingsplan.

11 Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 erfinrichtingsplan Gemeenteweg 173a te Staphorst

Bijlage 2 van de toelichting – Watertoets (geen waterschapsbelang)

Resultaat van de check gedaan op 21-12-2021

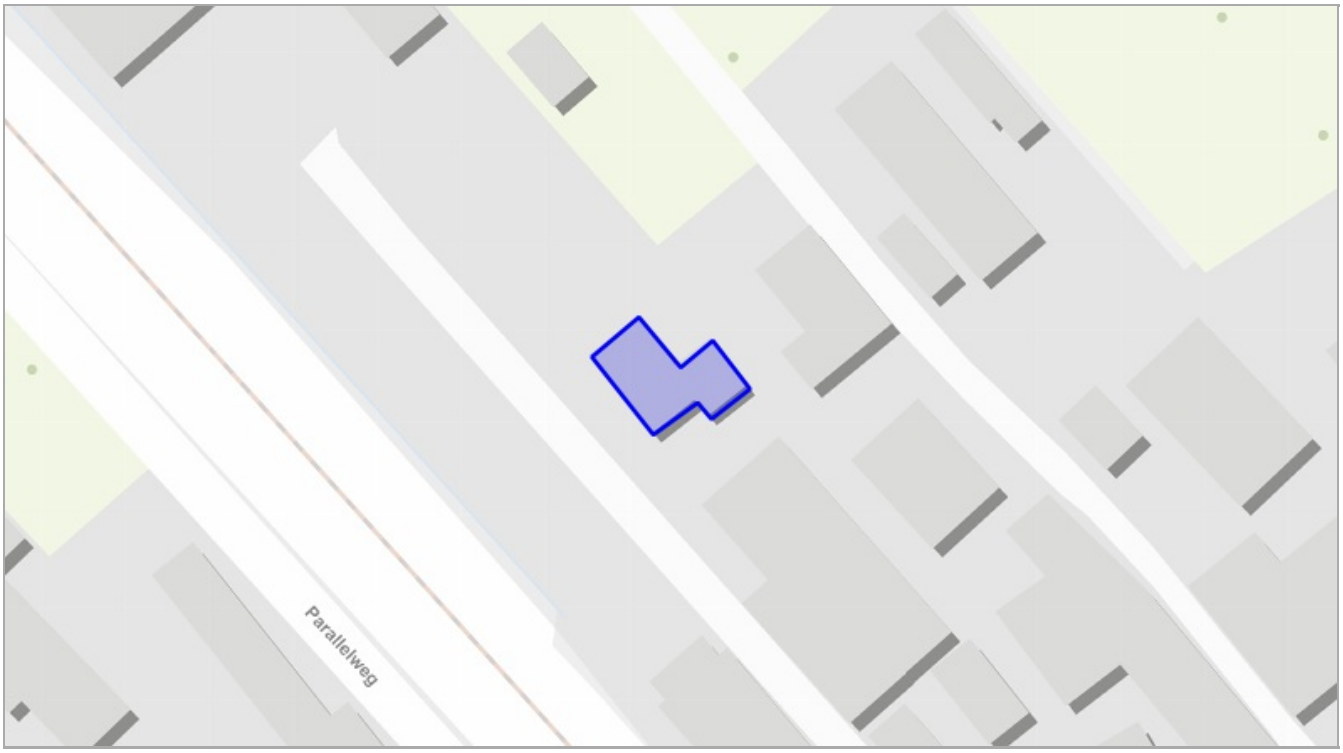
Digitale watertoets in

De watertoets helpt u om aan de hand van de locatie van uw ruimtelijke plan en een aantal vragen te toetsen of u de belangen van het Waterschap raakt. Indien dit het geval is krijgt u tekst en uitleg over het vervolg proces.

VOOR DE ACTIVITEIT DIGITALE WATERTOETS IN DE GEMEENTE IS OP BASIS VAN DE GEGEVEN ANTWOORDEN NODIG:

1. Geen belang procedure

OP BASIS VAN ONDERSTAANDE LOCATIE



VRAGEN EN ANTWOORDEN UIT DE CHECK

1. Gaat het om een plan met uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing?
   - ja

2. Is er sprake van een uitbreiding van de lozing van huishoudelijk afvalwater in het landelijk gebied groter dan 9 vervuilingseenheden (ve) of in het stedelijk gebied van 30 ve?
   - nee

3. Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast?
   - nee

DETAILS

1. Geen belang procedure

Er is geen waterschapsbelang bij uw ruimtelijke activiteit.

Wat moet ik doen?

"WIJ VERZOEKEN U OM IN TE LOGGEN OM DE PROCEDURE AF TE RONDEN. HIERDOOR IS UW PLAN OOK AANGEMELD BIJ HET WATERSCHAP!

Geachte heer / mevrouw,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze digitale toets concluderen wij dat met uw plan geen waterschapsbelangen worden geraakt. Het waterschap gaat akkoord met het plan. U kunt direct door met de planvorming van uw plan en wij verzoeken u onderstaande tekst op te nemen in de toelichting van het plan (de waterparagraaf).

Waterparagraaf Geen Waterschapsbelang

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

Verklaring

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens in de Digitale Watertoets. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld. "

Waar moet ik op letten?

Eventueel vereiste (water)vergunningen worden niet geregeld met deze Digitale Watertoets en zullen via de daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Wij willen u ook wijzen op de verwerking van afvalwater. Omdat in de meeste gevallen de gemeente bevoegd gezag is, dient u hiervoor contact op te nemen met uw gemeente.

Achtergrondinformatie