Bestemmingsplan De Streek, partiële herziening Oude Rijksweg 617 te Rouveen

Ontwerp

Opdrachtgever:	De heer P. Hokse
Rapportnummer:	RB 20.138
Datum vrijgave:	November 2021
Opsteller:	Dhr. H. de Roo
Goedkeuring:	Dhr. M. Beek

ruimtelijke ordening & bouw
RooBeekAdvies

Inhoudsopgave

.....1

.....1

1 HOOFDSTUK 1 INLEIDING 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Plangebied 4
1.3 Vigerende planologische situatie 5
1.4 Strijdigheid met bestemmingsplan 7

2 HOOFDSTUK 2 HISTORISCH-GEOGRAFISCHE BESCHRIJVING PLANGEBIED EN OMGEVING 8
2.1 Bestaande situatie 8
2.2 Ontstaansgeschiedenis 8
2.3 Landschaps- en natuurwaarden 9
2.4 Archeologie en cultuurhistorie 9
2.5 Stedenbouwkundige waarden 9

3 HOOFDSTUK 3 RANDVOORWAARDEN VANUIT GEMEENTE 11
3.1 Algemeen 11
3.2 Overige motivatie om medewerking te verlenen 11
3.3 Beeldkwaliteitseisen 11
3.4 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing 12

4 HOOFDSTUK 4 VERBETERING RUIMTELIJKE KWALITEIT 15
4.1 Algemeen 15
4.2 Bestaande kwaliteit 15
4.3 Beoogde kwaliteitsverbetering 19
4.4 Conclusie 19

5 HOOFDSTUK 5 TOETS INITIATIEF AAN BELEIDSKADER 20
5.1 Rijksbeleid 20
5.2 Provinciaal beleid 22
5.3 Regionaal beleid 31
5.4 Gemeentelijk beleid 31

6 HOOFDSTUK 6 TOETS AAN OMGEVINGSASPECTEN 40
6.1 Archeologie 40
6.2 Cultuurhistorie 41
6.3 Bedrijven en milieuzonering 42
6.4 Bodem 44
6.5 Brandveiligheid 45
6.6 Duurzaamheid 45
6.7 Externe veiligheid 46
6.8 Water(toets) 48
6.9 Ecologie 50
6.10 Geur 54
6.11 Geluid 55
6.12 In en uitritten en parkeren 57
6.13 Verlichting 57
6.14 Gezondheid 58
6.15 Relatie met andere toestemmingsvereisten 58

7 HOOFDSTUK 7 SOCIALE COMPONENT 59
7.1 Sociale veiligheid 59
7.2 Zorg 59
7.3 Maatschappelijke functies 59
7.4 Sociale woningbouw 59
7.5 Overig 59
8 HOOFDSTUK 8 UITVOERBAARHEID 60
8.1 Economische uitvoerbaarheid 60
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 60
8.3 Burgerparticipatie 60
8.4 Inspraak en overleg 60
8.5 Recht van overpad 60
8.6 Kabels en leidingen 61
8.7 Bereikbaarheid 61
8.8 Tijdelijke opslag grond 61
9 HOOFDSTUK 9 JURIDISCHE ASPECTEN PLANREGELS 62
9.1 Algemeen 62
9.2 Opbouw regels 62
9.3 Voorwaardelijke verplichtingen 65
10 HOOFDSTUK 10 HANDHAAFBAARHEID 66

1 Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer hebben plannen om de bebouwing op het perceel Oude Rijksweg 617 te Rouveen te slopen en te herbouwen. Het project voorziet erin om alle bestaande bebouwing op het voormalig agrarisch perceel te slopen en daarvoor uiteindelijk drie (dubbele) woningen terug te bouwen. De voormalige agrarische bebouwing op het perceel voorziet in een voormalige boerderij en diverse agrarische schuren, waar momenteel paarden worden gehouden. In totaal wordt er op het perceel 1.111 m2 aan bebouwing gesloopt. Daarvoor terug komt 956 m2 aan bebouwing, inclusief 126 m2 aan bijbehorende bouwwerken. Het project voorziet in het realiseren van 2 dubbele woningen, maar in afname van de bebouwde oppervlakte.

De huidige woonbestemming voorziet niet in de mogelijkheid om de plannen van initiatiefnemer te verwezenlijken. De plannen zijn in de periode december 2018 tot april 2019 intensief besproken met de gemeente en de Omgevingskamer. Het college heeft 4 april 2019 met een principebesluit aangegeven medewerking te verlenen aan het realiseren van twee (dubbele) woningen op het perceel. Via een wijzigingsbevoegdheid kan alvast worden voorgesorteerd op het oprichten van een derde dubbele woning op het achtererf. Hiervoor moet in de toekomst echter wel een aparte procedure doorlopen worden. Binnen deze procedure wordt getoetst of de derde dubbele woning aan de voorwaarden voldoet.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een herontwikkeling ten behoeve van een woonbestemming die twee dubbele woningen mogelijk maakt. Tevens is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die een derde dubbele woning mogelijk kan maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Oude Rijksweg 617 in Rouveen. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Staphorst, sectie AP, nummer 415 en heeft een oppervlakte van circa 11.815 m^2, waarvan een gedeelte (ca. 3.700 m2) in aanmerking komt voor herontwikkeling. De overige gronden zijn en blijven agrarisch bestemd. De ligging van het plangebied in Rouveen en ten opzichte van de directe omgeving is weergegeven in onderstaande afbeelding.



Fig. 1.1 Het plangebied op het perceel Oude Rijksweg 617 te Rouveen

1.3 Vigerende planologische situatie

Op 11 juni 2013 is het bestemmingsplan De Streek van de gemeente Staphorst vastgesteld. Na de vaststelling van dit bestemmingsplan is gebleken dat het plan enkele omissies bevat. Om de omissies te herstellen en het beleid te vertalen is voorliggend 'veegplan' opgesteld. Dat bestemmingsplan “De Streek, Veegplan” is 9 juli 2019 vastgesteld.

Het perceel heeft een enkelbestemming “Wonen – 1” met een aanduiding maximaal 2 woningen. Op het perceel rust tevens een dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 3” en “Waarde - Beschermd dorpsgezicht” en een dubbelbestemming “Waarde – Steeg”.

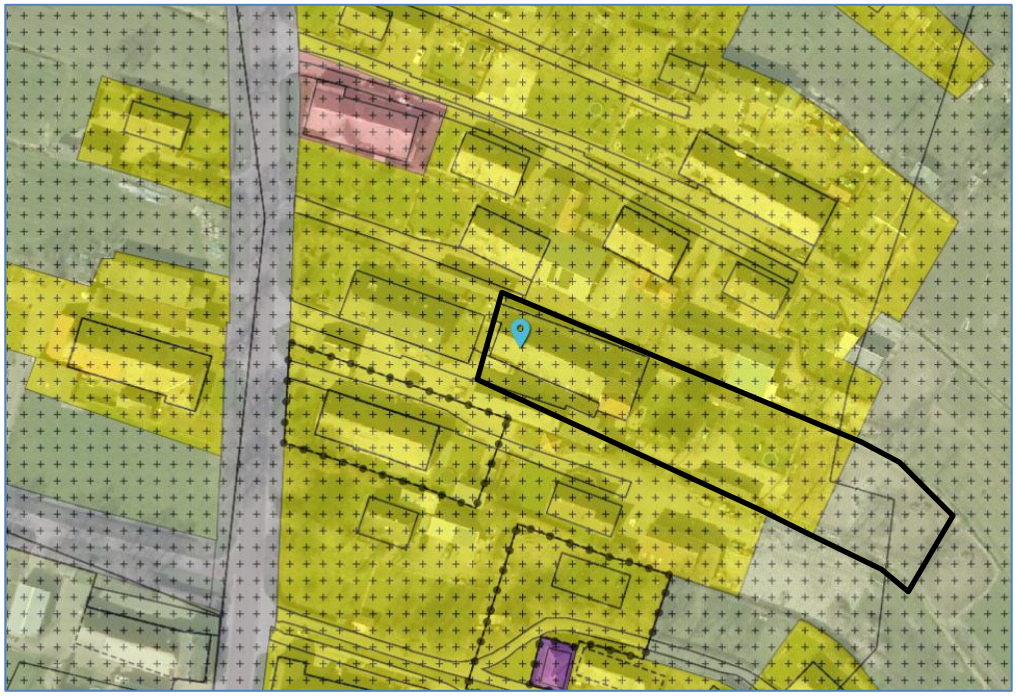


Fig. 1.2 Het plangebied op het perceel Oude Rijksweg 617 te Rouveen (www.ruimtelijkeplannen.nl)

In artikel 22. 1 zijn de voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden bestemd voor:

a. wonen al dan niet in combinatie met nevenactiviteiten in de vorm van:
   1. (…)
   2. hobbymatige agrarische activiteiten;
   3. het houden van een bed and breakfast in een bestaand hoofdgebouw c.q. woning of in een voormalig inpandig bedrijfsgedeelte of in een bijgebouw;
   4. aan huis verbonden beroepen;
b. tuinen en erven;
c. groenvoorzieningen, cultuurgrond en water;
d. verkeers- en verblijfsdoeleinden in de vorm van wegen met een functie voor intern verkeer, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen;
e. openbare nutsvoorzieningen;
f. speelvoorzieningen;

g t/m i. (…)

met dien verstande dat:

j. de uitoefening van onder a genoemde nevenactiviteiten uitsluitend is toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het omliggend agrarisch-, bedrijfs- of woonmilieu wordt gedaan. Dit betekent dat:
   1. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
   2. maximaal **50%** van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor nevenactiviteiten, dan wel niet meer dan de bestaande oppervlakte indien dat meer is, met dien verstande dat ten minste **100 m²** van de woning uitsluitend is bestemd voor het wonen;
   3. degene die de gebruiker is van de woning meewerkt in het bedrijf;
   4. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
   5. ter plaatse van het bedrijf een acceptabel verblijfsklimaat is te garanderen;
   6. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het bedrijf, geen detailhandel mag plaatsvinden;
   7. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse;
   8. ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat dient te worden geparkeerd op eigen terrein;

k. de uitoefening van het onder *i* genoemde bedrijf is uitsluitend toegestaan indien de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 370 m^2 bedraagt.
l. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal per bouwvlak bedragen, dan wel niet meer dan het ter plaatse de aanduiding 'aantal wooneenheden' of 'aantal' aangeduide aantal.

Het toevoegen van extra woningen is niet toegestaan. Medewerking aan de plannen is mogelijk door een gedeeltelijke aanpassing van het geldende bestemmingsplan.

1.4 Strijdigheid met bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voorziet in het realiseren van twee dubbele woningen in twee bouwvlakken. Het project is daarmee in strijd met artikel 22.1 onder l. Voor het bouwen van gebouwen gelden dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd. In het geldend bestemmingsplan heeft het perceel slechts één bouwvlak en geen twee, waardoor het project ook in strijd is met artikel 22.2. onder 1.a.

2 Hoofdstuk 2 Historisch-geografische beschrijving plangebied en omgeving

2.1 Bestaande situatie

Het perceel Oude Rijksweg 617 bevindt zich in Rouveen, in de gemeente Staphorst. In de bestaande situatie is sprake van een bestaand woonerf met de aanwezige bebouwing zoals een voormalig boerderij met een schuurgedeelte, vrijstaande kapschuur en andere losstaande bijgebouwen. Op het perceel is in de bestaande situatie één woning aanwezig. In totaal staat er voor ca. 1100 m2 aan bebouwing. De feitelijke aard, omvang en beleving op het perceel ademt nog steeds die van een (voormalig) agrarisch perceel. Initiatiefnemer houden momenteel nog (hobbymatig) paarden op het perceel.

De oppervlakte van de aanwezige bebouwing op het perceel bedraagt circa 1100 m^2. Het perceel en de aanwezige bebouwing is verouderd, deels aan verpaupering onderhevig en voorziet in een asbestsaneringsopgave (zie ook paragraaf 4.2).

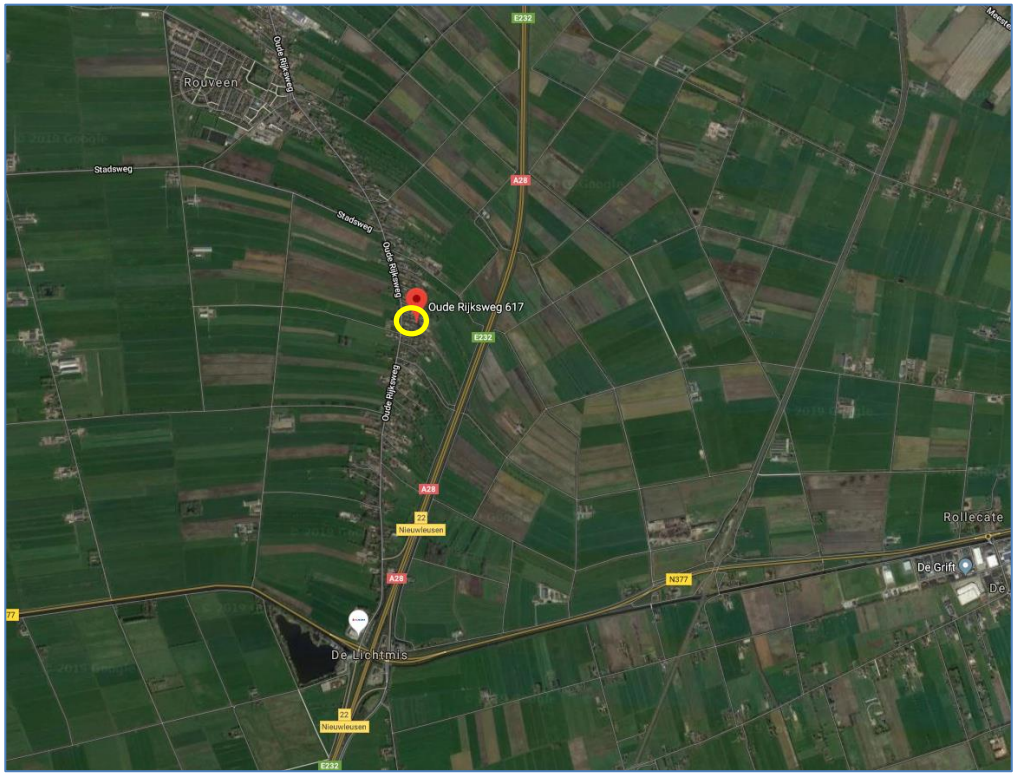


Fig. 2.1 Het plangebied op het perceel Oude Rijksweg 617 te Rouveen, gelegen aan de Streek, vanuit een hoger perspectief

2.2 Ontstaansgeschiedenis

Rouveen ligt in een gebied waar in het begin van de middeleeuwen nog een metersdiep pakket hoogveen lag. De ontginning hiervan, die een aantal eeuwen heeft geduurd, bepaalt vandaag de dag het landschap. Het veen werd in een aantal slagen, die weer waren opgedeeld in ontginningshoeven met een vaste perceelsbreedte van ongeveer 125 meter, ontgonnen.

Dit bepaalt nog steeds het verkavelingspatroon ter hoogte van Rouveen, hier staan de percelen schuin op de Oude Rijksweg. Doordat steeds nieuwe stukken veen werden ontgonnen verplaatsten de boerderijen mee.
Het verplaatsen van deze boerderijen stopte eind 16e eeuw. Eind 16e eeuw heeft het bebouwingslint zijn huidige vorm gekregen.

Dit bebouwingslint wordt “De Streek” genoemd en omvat de kernen Staphorst en Rouveen. De Streek ligt in een gebogen lijn die ter hoogte van Staphorst haaks op de ontginningspercelen ligt. Ter hoogte van Rouveen staat de verkavelingsrichting in een scherpe hoek op de straat. Ook de boerderijen volgen deze verkavelingsrichting.

De karakteristieke boerderijen in De Streek zijn niet alleen naast elkaar op smalle kavels gesitueerd, maar ook achter elkaar. De bewoners hadden een sterke gemeenschapszin, waardoor kavels werden gesplitst en boerderijen steeds dichter naast elkaar kwamen te staan. Als hier geen ruimte meer was, werden de boerderijen ook achter elkaar gebouwd, meestal door de kinderen uit het voorgaande huis. De laatste jaren zijn steeds meer boeren vertrokken om elders een nieuw agrarisch bedrijf op te richten, met als gevolg veel leegstand aan De Streek. Als oplossing voor het tegengaan van leegstand en verval zijn meerdere boerderijen al opgesplitst in verschillende wooneenheden.

2.3 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 NNN of van Natura 2000-gebieden. In paragraaf 6.8 wordt uitgebreid op het onderwerp Ecologie ingegaan.

Het beschermde gezicht van ‘De Streek’ heeft veel aandacht aan het lint 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.

2.4 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 een archeologische dubbelbestemming (Waarde – Archeologie 3).

2.5 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 Algemeen

Het perceel komt in aanmerking komt voor stap 2 Transformatiebeleid. Het belangrijkste uitgangspunt van stap 2 is dat naast vervangende nieuwbouw van een (dubbele) woning tevens een extra (dubbele) woning mogelijk wordt gemaakt op basis van de voorwaarden die in de 'Beleidsnotitie Open plekken Staphorst, 5e Wijziging' staan.

3.2 Overige motivatie om medewerking te verlenen

Het college van B&W heeft in de vergadering van 2 april 2019 besloten, op grond van het transformatiebeleid, een positief standpunt in te nemen ten aanzien van het realiseren van een tweede (dubbele) woning op het perceel Oude Rijksweg 617 te Staphorst.

Bij dat principebesluit zijn de volgende voorwaarden genomen:
- Ten aanzien van het realiseren van een tweede (dubbele) woning kan deze afwijking met het bestemmingsplan in de planologische maatregel worden uitgewerkt;
- Er moeten worden aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing en de daarbij benodigde (milieukundige) onderzoeken moeten aantonen dat het realiseren van een dubbele (tweede) woning op het perceel mogelijk is;
- In de planologische maatregel kan alvast worden voorgesorteerd op het realiseren van een nieuwe (dubbele) woning op het achtererf, in de vorm van een (algemene) wijzigingsbevoegdheid.
- Burgerparticipatie. Belanghebbenden moeten bij de plannen vroegtijdig worden betrokken. Als dit in een vroegtijdig stadium gebeurt, kunnen wensen en meningen vanuit de omgeving worden meegenomen in de uitwerking van de plannen.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de genoemde voorwaarden, inclusief de beoogde wijzigingsbevoegdheid om de derde (dubbele) woning op termijn mogelijk te maken. Over de wijze van invulling is ambtelijk-bestuurlijk intensief gesproken.

Om de wijzigingsbevoegdheid te kunnen toepassen zijn de betreffende gronden reeds bestemd als woondoeleinden, echter is hier geen bouwvlak ingetekend. Via de regels (artikel 10) volgt de uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid.

3.3 Beeldkwaliteitseisen

De gewenste ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt op basis van de beleidsnotitie 'Transformatielocaties aan De Streek'. Deze notitie staat het bebouwen van open plekken, vrijkomende locaties en locaties achter aan de stegen, onder bepaalde voorwaarden toe. Voor transformatielocaties in de Streek gelden specifieke beeldkwaliteitseisen. Deze eisen zijn opgenomen in de beleidsnota Open plekken Staphorst, 5e wijziging.

Voor plannen aan de Oude Rijksweg geldt dat woningtypen voornamelijk gebaseerd dienen te zijn op de Staphorster boerderij. De Staphorster boerderij kent qua maat de karakteristiek dat de lengte van het gebouw ten minste tweemaal de breedte bedraagt.

De breedte van het pand bedraagt tussen 8 en 15 meter. Het hoofdgebouw dient minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden opgericht op een perceel met een minimale breedte van 17 meter en een minimale diepte van 31 meter. Het perceel dient tevens een minimale oppervlakte te hebben van 600 m2. Voorliggend plan voldoet volledig aan deze gestelde eisen. Zie paragraaf 5.4.5.

3.4 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing

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

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

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

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

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. In figuur 3.1. is de gewenste doorzicht vanaf de Streek naar achtergelegen landschap weergegeven. In de huidige situatie is deze doorzicht echter niet aanwezig vanwege aanwezige bebouwing.

In figuur 3.2 wordt weergegeven op welken wijze de erfinrichting, in relatie tot de ‘versteende’ structuur in de Streek dient plaats te vinden. Het erf zal op een verantwoorde wijze worden vormgegeven waarbij rekening is gehouden met de historische context van het bebouwingslint. Bij de uitwerking de planontwikkeling is rekening gehouden met het waardevolle karakter van de Streek. Zowel qua positionering van de bebouwing, de landschappelijke inpassing als het stedenbouwkundige ontwerp (materialisering, kleurstelling en dergelijke).

Erfinrichtingsplan

De herontwikkeling gaat gepaard met een erfinrichtingsplan, die is opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan. Het erfinrichtingsplan is ook als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Het erfinrichtingsplan voldoet aan de gemeentelijke beleidsnotitie en speelt in op het landschapsplan Staphorst (Boerderijlint Rouveen en houtsingellandschap) en uitgangspunten van de Nota Belvedère. Hierna volgen nog enkele visuele weergaven van het beoogde bouwplan, waarmee ook zichtbaar wordt dat de bebouwing een kwaliteitsimpuls verkrijgt waarbij de historie niet uit het oog wordt verloren.

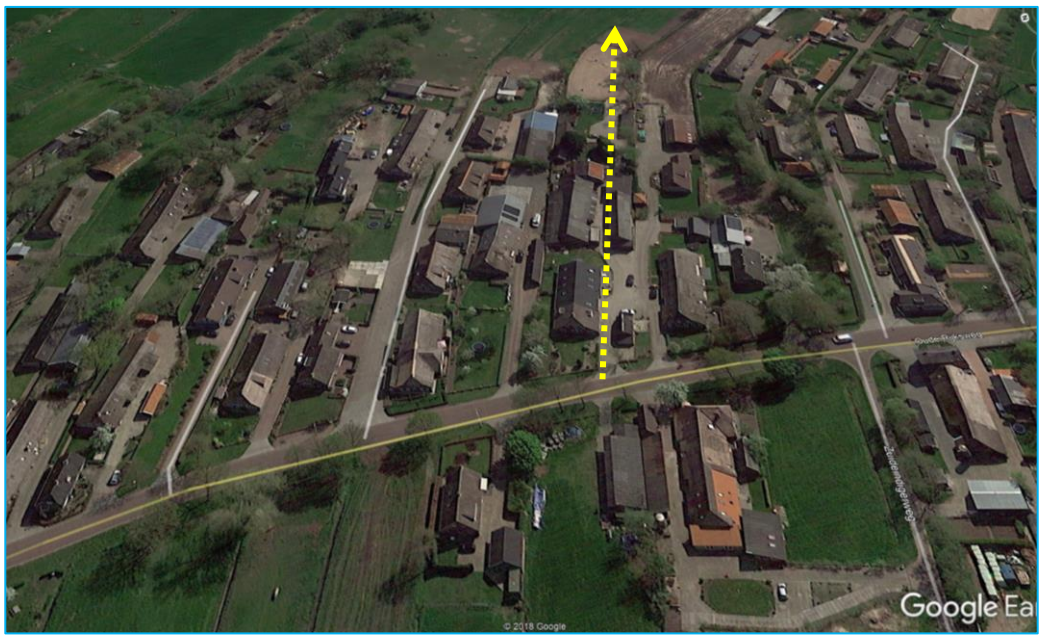


Fig. 3.1 Een weergave van een gewenste doorzicht vanaf de Streek naar achtergelegen landschap. In de huidige situatie is deze doorzicht niet aanwezig vanwege aanwezige bebouwing.

Voor het plangebied is een erfinrichtingsplan uitgewerkt en beoordeeld in de Omgevingskamer. De steeg en kavelgrenzen worden geaccentueerd met een hagen en bomen. Naast het behouden van de bestaande bomen worden ook nieuwe bomen op de zuidelijke perceelgrens aangebracht.



Fig. 3.2 Een verkavelingstekening en erfinrichtingstekening van het plangebied.

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.

4.1.1 Gebruikswaarde

Wat betreft de gebruikswaarde wordt gesteld dat in dit geval een voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt en vervangen door woningen. De gebruikswaarde wordt hiermee fors verbeterd, aangezien de huidige bebouwing geen functie meer heeft en naar verwachting ook niet meer wordt ingevuld. De functie ‘wonen’ zonder de agrarische (neven)functie (paardenhouderij) wordt gezien als een passende functie in de omgeving.

4.1.2 Belevingswaarde

Deze meerwaarde wordt gevormd door het terugbrengen van een aantal cultuurhistorische elementen in het ontwerp. De bebouwing zal qua vorm, maatvoering en uitstraling aansluiten bij de kenmerken van De Streek. Hierdoor worden de cultuurhistorische aspecten opnieuw zichtbaar en herkenbaar gemaakt. Dit in tegenstelling tot de huidige (verouderde en deels in slechts verkeerde staat verkerende) bebouwing, die hier niet aan bijdraagt. De belevingswaarde neemt met voorliggende ontwikkeling dan ook zeker toe.

4.1.3 Toekomstwaarde (duurzaamheid)

Met het bouwen van woningen en de sloop van de aanwezige bebouwing wordt voorzien in een vervolgfunctie met toekomstwaarde. De woningen zullen voldoen aan de huidige eisen op het gebied van duurzaamheid. Conform de huidige eisen zullen de woningen gasloos en energiezuinig worden gebouwd. Het slopen van de aanwezige bebouwing voorziet tevens in een gewenste asbestsanering. De toekomstwaarde van het perceel stijgt dan ook fors ten opzichte van de huidige situatie.

4.2 Bestaande kwaliteit

In de bestaande situatie is sprake van een bestaand woonerf waar de bebouwing op staat die toebehoord aan een in het verleden aanwezige agrarische bedrijfsvoering. De bestaande bebouwing is sterk verouderd en deels aan verpaupering onderhevig.

De huidige bebouwing voorziet in een boerderij met schuurgedeelte en vrijstaande bebouwing uit de jaren ’30. Op de bebouwing is ± 1300 m2 asbest dak aanwezig. Het saneren en vervangen kost geld en is voor onder andere het achterhuis technisch niet zomaar uit te voeren.

De huidige bewoners houden paarden. Op het perceel en in de aanwezige bebouwing zijn paardenboxen aanwezig. Er worden 10 paarden gehouden. Achterop het perceel zijn een paarden(uitloop)weide, paardenbak en –paddock aanwezig.

Onderstaande foto's geven een indruk van het bestaande terrein.



Fig. 4.1 Het bestaande schuurgedeelte voor de kop van de boerderij (gezien vanaf de steeg t.h.v. Oude Rijksweg 615)



Fig. 4.2 Weergave van de kapschuur gezien vanaf de boerderij Oude Rijksweg 617, met zicht op de woning Oude Rijksweg 615.



Fig. 4.3 Vanaf de paddock de kop van de boerderij (Oude Rijksweg 617) weergegeven.



Fig. 4.4. Zicht vanaf de kop van de boerderij (Oude Rijksweg 617) op de paddock – paardenbak .



Fig. 4.5 Diverse foto´s met zicht op de paardenweiden, losstaande bebouwingen die een sfeer van het perceel weergeven.

4.3 Beoogde kwaliteitsverbetering

In de toekomstige situatie is de bestaande bebouwing (ca. 1111 m2) gesloopt. Hierdoor wordt voor 1300 m2 aan asbestdaken gesaneerd. Deze landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt en vervangen door twee in tweeën gesplitste woonboerderijen met daarbij behorende bijbehorende bouwwerken voor de vier woningen.

De herpositionering van nieuwe bouwvlakken gaat hand in hand met een vergroting van de beleefbare openheid in het lint. Bestaande doorzichten worden verdiept door het slopen van de bijgebouwen aan de zuidzijde van het perceel. Naast het 'terug brengen' van deze doorzichten ontstaat op het perceel tevens 'licht en lucht' voor de naastgelegen (buur)percelen. In het Landschapsplan (paragraaf 5.4.6.) worden een aantal mogelijkheden voor het investeren in ruimtelijke kwaliteit genoemd: investeren door te verwijderen, door aan te passen en toe te voegen.

Voorliggend project voorziet in het investeren in ruimtelijke kwaliteit om de volgende redenen:

<u>Investeren door te verwijderen:</u>
- slopen landschapsontsierende en/of in onbruik geraakte bebouwing;
- verwijderen schuren op te volgebouwde erven;
- verwijderen van bebouwing om openheid te creëren;
- verwijderen voor omgeving verstorende elementen zoals lichthinder;

<u>Investeren door aan te passen:</u>
- herstel karakteristieke waarden van bebouwing of landschapselementen;
- het correct situeren van bestaande gebouwen op het erf (erfensemble, hiërarchie in gebouwen, erfstructuur);
- aanpassen vorm-, materiaal- en kleurgebruik bestaande gebouwen;
- identiteit van de plek in relatie tot het landschap versterken;
- erfinrichting verbeteren;
- reduceren van vormen van milieuhinder voor de omgeving (geur en veehouderij/paarden);

<u>Investeren door toe te voegen:</u>
- het nieuw aanleggen van singel- of erfbeplanting;
- nieuwe gebouwen voorzien van hoogwaardige architectuur c.q. beeldkwaliteit, bijvoorbeeld bij nieuwe staltypen;
- innovatieve concepten inzake duurzaam bouwen;

4.4 Conclusie

De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in dit gebied.

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.

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

De SVIR bepaalt de ambities voor Nederland in 2040. Deze hebben ambities hebben betrekking op drie verschillende weten doelen, te weten:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de Ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor deze 3 rijksdoelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang genoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor zij verantwoordelijk is en waarop zij resultaat wil boeken.

Het Rijk kiest hiermee voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts deze 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid, hieronder zijn de 13 nationale belangen weergegeven.

1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
7. Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;

10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Delen van de structuurvisie die de nationale ruimtelijke belangen borgen en die juridische doorwerking behoeven, zijn uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur, de Amvb Ruimte (Barro).

Het Rijk gaat ervan uit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan de andere overheden goed door hen worden behartigd. Het nieuwe Rijkstoezicht in de ruimtelijke ordening richt zich op het toezicht achteraf. Wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit om heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden. Waar het Barro bepalingen bevat gericht op gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk ervan uit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal tijdens het opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen dan ook niet toetsen op een correcte doorwerking van nationale belangen. Daarnaast blijft het Rijk opkomen voor zijn directe belangen bij gemeentelijke en provinciale plannen vanuit de rol van weg- en waterbeheerder (Rijkswaterstaat), eigenaar van defensieterreinen (ministerie van Defensie) en voor projecten in het kader van de rijkscoördinatieregeling rond rijksinpassingsplannen op het terrein van de energie-infrastructuur (het ministerie van EL&I).

Nationaal belang 13 ‘Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen’ is uitgewerkt naar paragraaf 3.1.2.

Voor Rouveen zijn in de SVIR verder geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden. Hierdoor kent deze Structuurvisie geen directe doorwerking op voorliggend plan.

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.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling
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.

Uit een vast lijn in de rechtspraak blijkt uit jurisprudentie[1] dat de ontwikkeling van maximaal 11 woningen niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro.

Voorliggend bestemmingsplan betreft het planologisch maken van vier woningen, waarbij een dubbele woning op grond van het geldend bestemmingsplan mogelijk is. Per saldo is sprake van de realisatie van twee nieuwe woningen. Het project is daarmee kleinschaliger dan de genoemde drempel van maximaal 11 woningen. Hierdoor is geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

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.

1. [1] 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)

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 woonboerderij aanwezig. Er komt een woongebouw terug (bestaande uit 2 woningen) die qua oppervlakte overeenkomt met hetgeen als bestaand kan worden aangemerkt. 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”.

<u>Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken</u>

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 ‘laagveengebieden (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
Door middel van het voorliggend bouwplan, waarbij sprake is van de 'herbouw' van de woonboerderij en ondersteund door een erfinrichtingsplan is aangetoond dat de bouw van de woning en ook de extra woningen op zorgvuldige wijze worden ingepast in de bestaande karakteristiek van het aanwezige landschap en bebouwingsstructuur. Ook vanuit welstand is aangegeven dat het bouwplan op zorgvuldige wijze is ingepast.

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.

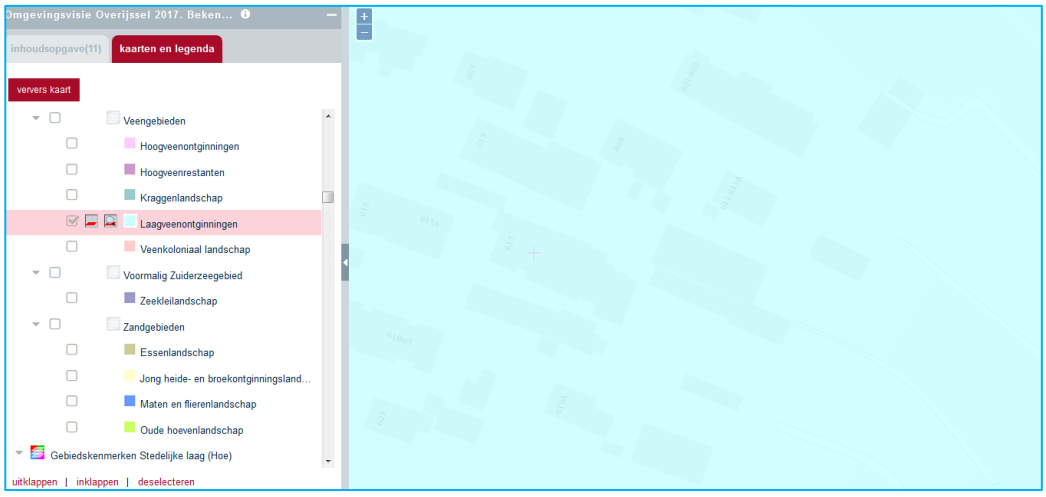
<u>Ruimtelijke kwaliteitsambities</u>
De ruimtelijke kwaliteitsambities in de laag van het agrarisch cultuurlandschap zijn:

- 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 (her)bouw van de woonboerderij op het perceel Oude Rijksweg 617 draagt bij aan het behoud en versterking van het lint als karakteristieke bebouwingstructuur. De woonboerderij wordt ook teruggebouwd in dezelfde stijl als het verouderde gebouw. Ook de extra woningen worden in deze stijl gebouwd. De voorgenomen ontwikkeling heeft verder geen gevolgen voor de kenmerken van deze 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.

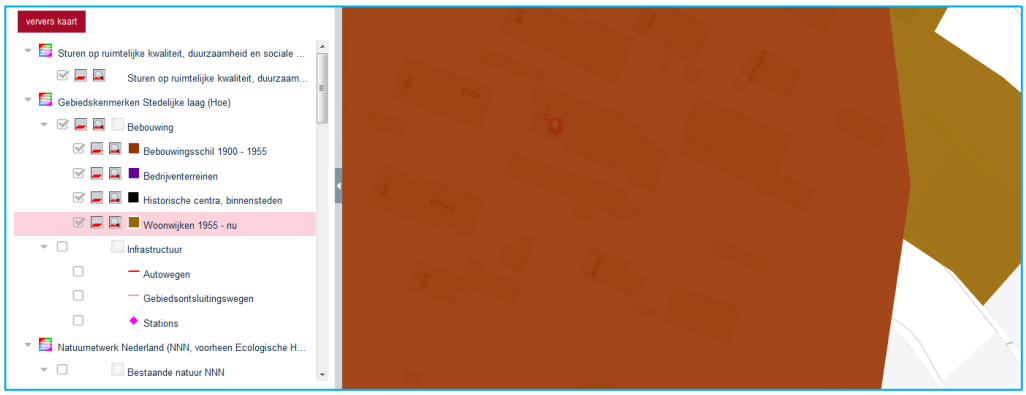
De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar daarbij wordt de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend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

<u>In relatie tot de voorgenomen ontwikkeling</u>
Er is sprake van een bestaande woning in de vorm van een woonboerderij. Deze is verouderd en er wordt een woonboerderij in dezelfde stijl teruggebouwd die gebruikt gaat worden voor dubbele bewoning. De extra bij te bouwen woonboerderij zal eveneens voor dubbele bewoning worden aangewend en qua uitstraling worden gebouwd in een opzet passend binnen de ter plaatse aanwezige bebouwingsstructuur. Met de bouwregels van het bestemmingsplan is rekening gehouden met de ligging van de woning in de bebouwde omgeving van Rouveen. Hoewel voldoende ruimte wordt geboden voor een eigen individuele invulling is er sprake van vormverwantschap met de bebouwing in de directe omgeving.

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.

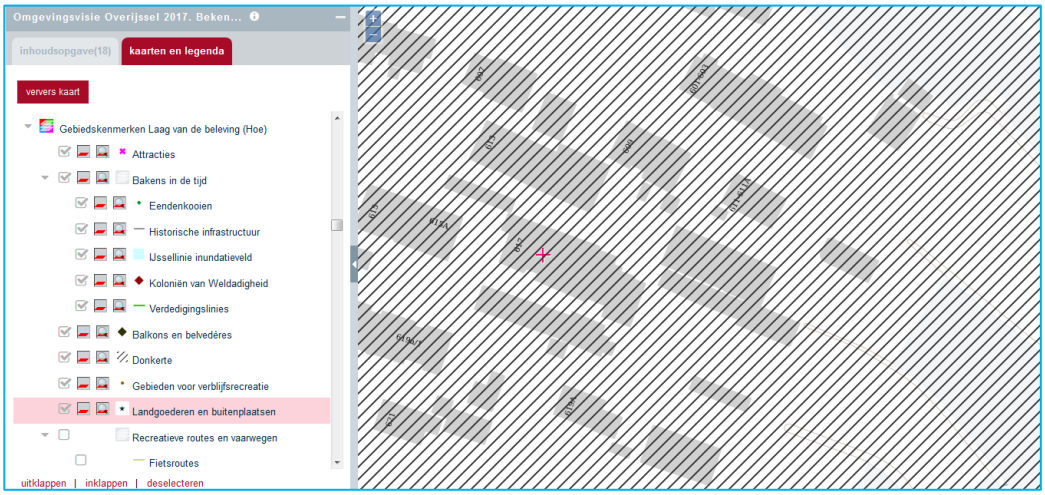
De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector. Dit alles verandert het aanzien, de gewenste gebruiksmogelijkheden en betekenis van het buitengebied.

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.

<u>Ruimtelijke kwaliteitsambities</u>
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.

<u>In relatie tot de voorgenomen ontwikkeling</u>
Als gevolg van het bouwplan wordt de beleving van donkerte niet nadelig beïnvloed. Het gaat om de bouw van een woonboerderij voor dubbele bewoning in het bestaand lint. Het toevoegen van deze woonboerderij als ook de extra woonbebouwing zal geen onevenredige negatieve impact hebben voor het gebiedskenmerk ‘donkerte’.

<u>Conclusie</u>
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 Omgevingsvisie Staphorst voor elkaar

Op 24 januari 2018 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Staphorst voor elkaar vastgesteld. Met deze visie zet de gemeente de koers uit voor de leefomgeving. Dit doen ze voor de lange termijn met 2030 als tijdshorizon. De Omgevingsvisie Staphorst voldoet aan de uitgangspunten van de Omgevingswet. Staphorst loopt daarmee vooruit op de wet die naar verwachting in januari 2021 in werking treedt. Nu moeten initiatiefnemers nog voldoen aan veel wetten voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. In 2021 wordt het voor iedereen makkelijker om de omgeving te veranderen.

De Omgevingsvisie kent verschillende onderwerpen. Voor elk onderwerp geldt een visie of uitgangspunten.

<u>Een geweldig woonmilieu</u>
Staphorst biedt een fijne leefomgeving aan haar inwoners. Dit wordt ook gewaardeerd, zo blijkt uit de participatieronden. De gemeente blijft zorgen voor een zo gezond en zo veilig mogelijke leefomgeving. Graag voorziet de gemeente ook in de toekomstige woonwensen. De gemeente richt zich specifiek op de starters op de woningmarkt, omdat het voor hen extra moeilijk is een huis te vinden in de eigen gemeente.

De gemeente stimuleert de sanering van oude (agrarische) opstallen en het daarvoor in de plaats terugbouwen van woningen aansluitend bij de kernen. Belangrijker echter nog dan het zoeken naar nieuwe mogelijkheden is dat men de bestaande ontwikkelingen op gang brengen.

Demografische ontwikkelingen, aantal en doelgroep
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.

In Rouveen is een vraag naar 185 woningen. Naar gelang van behoefte worden verschillende typologieën gebouwd. Daar worden de volgende doelgroepen onderscheiden:

- Voldoende ruim woningaanbod, om vertrek te voorkomen. Tevens dient er woningaanbod voor terugkeerders te zijn.
- De demografische ontwikkelingen leiden met name tot een grote vraag naar woningen voor starters. Betaalbaarheid van woningen voor starters en kleine huishoudens heeft aandacht.
- Specifiek in de kern Staphorst onderzoeken we de mogelijkheden voor zelfbouwlocaties en particulier opdrachtgeverschap. Het toevoegen van nieuwbouw rij- en hoekwoningen is markttechnisch mogelijk, maar we houden wel rekening met de (al grote) bestaande voorraad in dit segment.

- Anticiperen op de vergrijzing door te zorgen voor levensloopbestendige woningen (zoals nultredenwoningen) en verdichten we met name in de nabijheid van voorzieningen. Het creëren van meer draagvlak voor de voorzieningen en houden we het niveau op peil. Het langer zelfstandig wonen van verschillende doelgroepen wordt gestimuleerd.
- Daarnaast is er vraag naar woningen in het duurdere segment. Daarbij gaat het met name om grote kavels in een groen woonmilieu.

Ontwikkellocaties
De gemeente hanteert een soort 'drietrapsraket' om de ontwikkeling van nieuwbouw zoveel mogelijk binnenstedelijk en aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied plaats te laten vinden. Pas zodra deze locaties benut zijn, of zodra ze blijken ongeschikt te zijn voor woningbouwdoeleinden, zal er naar reservelocaties gekeken worden. Staphorst blijft de hoofdkern, maar we verliezen de overige kernen niet uit het oog. Dat wil zeggen dat de grootste woningbouwopgaven in Staphorst worden geconcentreerd. Maar ook de andere kernen behouden hun eigen woonservicegebied.

Onder voorwaarden kan in de Streek nog enige inbreiding plaatsvinden. De ruimte in De Streek die vrijkomt door vertrekkende bedrijven wordt benut, zonder de saneringslocaties te dicht te bouwen. Het slagenlandschap moet namelijk zichtbaar en herkenbaar blijven vanaf de Oude Rijksweg en de Gemeenteweg, maar ook vanaf de A28. De gemeente moedigt het ombouwen van boerderijen in De Streek en Rouveen tot (meerdere) woningen aan (woningsplitsing). De regelgeving dient op dit punt verder te versoepelen door geen eisen te stellen wanneer binnen het bestaande casco woningen worden gerealiseerd. Door de boerderijen ook horizontaal te mogen splitsen zijn ook kleinere appartementen in boerderijen mogelijk, mits uiteraard voldoende aandacht wordt geschonken aan aspecten als (brand) veiligheid e.d.. De enige voorwaarden is dat er geparkeerd moet worden op eigen erf en dat monumentale boerderijen aan de buitenzijde niet aangetast mogen worden. Dit kan ook bijzonder interessant zijn voor starters, vanwege de betaalbaarheid en de binding met de dorpen binnen de gemeente Staphorst.

Relatie met het project
Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het realiseren van twee dubbele woningen, als gevolg van een herontwikkeling van een voormalig agrarisch perceel. Door de herontwikkeling wordt verouderde bebouwing gesloopt, asbestdaken verwijderd en ontstaat de mogelijkheid om de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te behouden en te versterken. Het plan voorziet in het realiseren van twee (dubbele) woningen. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee, mits wordt voldaan aan de voorwaarden, in de toekomst een derde (dubbele) woning mogelijk gemaakt kan worden. De erfinrichting en positionering van bebouwing is zodanig dat sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering in relatie tot het slagenlandschap. Deze woningen passen binnen het gevraagde woningaanbod (185) voor Rouveen. Toekomstige bewoners zijn momenteel niet bekend, maar sluiten aan bij de in de Omgevingsvisie genoemde doelgroepen.

De herontwikkeling vindt plaats in binnenstedelijk gebied, waarbij een voormalig agrarisch perceel wordt gesaneerd. Het plan voorziet in een toename van het aantal woningen ten opzichte op het bestaande woningaantal. Daardoor kan een gevoel ontstaan dat de steeg ‘vol’ raakt. Ten opzichte van de huidige bebouwing is echter vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt sprake van een verbetering.
De herontwikkeling op het perceel leidt ertoe dat bestaande bebouwing op de perceelgrenzen wordt verwijderd, waardoor er meer 'lucht' tussen de bebouwing ontstaat, ook ten opzichte van naastgelegen buurpercelen.

5.4.2 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). Als de woningproductie stagneert zullen woningzoekenden in Staphorst zich in een andere gemeente vestigen en zal Staphorst minder snel groeien. Met name het wegtrekken van jongeren en jonge gezinnen wordt gezien als ongewenst voor de toekomstige vitaliteit.

Het verzoek past binnen de Woonvisie 2020 – 2024.

5.4.3 Transformatiebeleid Staphorst

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

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

Voor dit project is gekozen voor variant 2) Het "Open plekken beleid". Dat beleid (herzien in 2016) is van toepassing bij kleine transformatielocaties. Op deze locaties wordt maar één (dubbele) woning mogelijk gemaakt op basis van de voorwaarden die in het "Open plekken-beleid" staan.

Voorliggend project voorziet in een kleine transformatielocatie. Het slopen van 1.111 m2 aan bebouwing en het bouwen van een dubbele woning (bij recht) en een extra (dubbele) woning sluit aan bij de gedachte van uitwerking van variant 2 (zie verbeelding).

Binnen de Streek is ruimte voor het ontwikkelen van nieuwe woningen. De nieuwbouw dient zich nadrukkelijk te voegen binnen het bestaande ensemble. Hierbij gelden een aantal spelregels. Het plan voldoet hieraan.

Opgemerkt, dat het perceel in het geldend bestemmingsplan is bestemd voor woondoeleinden (Wonen -1). Er is planologisch gezien geen sprake van een agrarische bestemming. In het verleden is vanuit een financieringsvraagstuk de agrarische bestemming gewijzigd naar Wonen-1. De feitelijke situatie en gebruik is daarmee niet gewijzigd.
Qua aard, omvang en beleving op het perceel is er nog steeds sprake van een (voormalig) agrarisch perceel. Feitelijk is er sprake van een agrarische functie. Het feit dat de bewoners momenteel 10 paarden houden, versterkt het agrarisch gebruik. Ergo, ondanks de planologische woonbestemming, heeft het perceel nog steeds een agrarisch karakter en gebruik. Dat is de reden geweest om (analoog) aan te haken bij het Transformatiebeleid.

5.4.4 Nota Belvedère: Staphorst een eigen wereld

De gemeente Staphorst heeft in 2004 in samenwerking met de provincie Overijssel en Het Oversticht het rapport 'Staphorst een eigen wereld' opgesteld.

In het rapport is nadere aandacht besteed aan de wijze waarop meer afgewogen keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van De Streek kunnen worden gemaakt. Er is voor het lint als geheel aangegeven hoe De Streek zich als zodanig kan ontwikkelingen met behoud van de cultuurhistorische waarden van het gebied. Tevens wordt een leidraad geboden voor het omgaan met functieveranderingen van boerderijen en uitbreiding van woningbouw in het lint.

Het rapport is als onderlegger gebruikt voor het gemeentelijk beleid, zoals boerderijsplitsing, omgaan met open plekken, behoud van de elzensingels, behoud van de stegen, functiewijzigingen, monumenten et cetera.

Voorliggende uitwerking voorziet in de samenhang tussen de drie schaalniveaus (landschap, lint en boerderij & erf), zoals de Nota Belvedère vraagt. De relatie tussen landschap en lint, tussen lint en boerderij, tussen boerderij en erf en tussen boerderij en landschap verdient bijzondere aandacht.

De volgende aspecten zorgen voor behoud en ontwikkeling van de karakteristieke bebouwingsstructuur van De Streek.

- Bebouwing schuin achterelkaar geplaats; zichtbaarheid van de verschillende rijen. De bouwblokken verspringen een klein beetje ten opzichte van elkaar zodat elk voorhuis een beetje zicht heeft op de Oude Rijksweg.
- Boerderijen moeten schuin achter elkaar worden gepositioneerd, karakteristieke zichtlijnen naar achteren toe moeten worden gevrijwaard, de nokrichting ligt in het verlengde van de kavelstructuur, het bouwvolume moet passen bij de ‘korrelgrootte’ van de bestaande bebouwing etc.
- De stegen; als kleinschalige informele groene ontsluitingswegen waarbij vooral de omhaagde tuinen het beeld bepalen. De stegen zijn heringericht tot een kleinschaliger, meer informele ontsluiting met een groener karakter. Door het verharde oppervlak te verkleinen en de aanliggende tuinen de vergroten winnen de stegen aan herkenbaarheid.
- Voor bijgebouwen geldt dat ze qua omvang en materialisering ondergeschikt zijn aan de boerderij: de hoofdmassa op het erf. Om te komen tot een goede positionering van de bijgebouwen op het erf. Vanuit de historie staan de bijgebouwen vaak aan de andere kant van de steeg.

Ter illustratie:





- Karakteristieke zichtlijnen vanuit de lintbebouwing naar het achterliggende gebied blijft onbebouwd. Positionering van gebouwen en herinrichting van de steeg versterkt dit doorzicht, temeer aan de andere zijde van de steeg de bijgebouwen zijn gepositioneerd.

De uitgangspunten van het rapport 'Staphorst een eigen wereld' en de nadere beleidsuitwerkingen, zoals ook hierna verwoord, zijn daar waar mogelijk vertaald in de uitwerking van het bouwplan met bijbehorende erfinrichtingsplan.

5.4.5 Beleidsnotitie Open plekken (versie oktober 2016 – 5e wijziging)

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

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

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

Het plangebied is gelegen aan de Oude Rijksweg. De beleidsnota Belvedère schrijft voor dat het bebouwen van “open plekken, vrijkomende locaties en locaties achter aan de stegen” moet plaats vinden door een woningtype dat is gebaseerd op de Staphorster boerderij. De daar bijbehorende stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn weergegeven in paragraaf 3.2 van de “Beleidsnotitie Open plekken in Staphorst”. Hierna wordt ingegaan op de algemene randvoorwaarden.

Nieuwbouw is alleen mogelijk op een plek die voldoende maat heeft waardoor voldoende afstand tot de bestaande bebouwing kan worden verkregen.

De volgende maten zijn van belang:

De boerderij op de kavel:
De Staphorster boerderij kent qua maat de karakteristiek dat de lengte van het gebouw ten minste tweemaal de breedte bedraagt. Dit geeft de volgende minimale eisen aan het te bouwen pand:

- De breedte van het pand bedraagt tussen 8 en 15 meter; de lengte van het pand is minimaal tweemaal de breedte. Bij een breedte van 8 meter is de lengte dus minimaal 16 meter, bij een breedte van 15 meter is de lengte dus minimaal 30 meter. Indien het gaat om een pand voor dubbele bewoning dan zal de lengte van de bebouwing over het algemeen toenemen.
- Als voortuin dient een diepte te worden gehanteerd van minimaal 5 meter en een achtertuin/erf met een diepte van minimaal 10 meter.

De breedte van de kavel:
Het hoofdgebouw dient minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden opgericht. Aan de andere zijde van het perceel, waar de steeg is gelegen, dient de minimale afstand van alle bebouwing tot de perceelsgrens 6 meter te bedragen (dat is inclusief de breedte van de steeg). Bij een gevelbreedte van 8 meter geeft dit dus een totaal benodigde minimale kavelbreedtemaat van 17 meter (inclusief de breedte van de steeg), bij een gevelbreedte van 15 meter gaat het om een minimale kavelbreedte van 24 meter.

De minimale breedte van de kavel wordt dus gesteld op 17 meter, de minimale diepte op 31 meter. Op basis van deze maten dient een kavel een minimum oppervlak van (afgerond) 600 m² te hebben. Indien de aanvraag echter betrekking heeft op een dubbele boerderij moet de minimale kaveloppervlakte 700 m2 zijn.

<u>Toetsing aan het project</u>
Het plan voorziet in 2 hoofdvolume. Zie onderstaande weergave.



Nummer 1: De beoogde hoofdvolume is 10 meter breed en 30 meter diep. De voortuin heeft een diepte van 6 meter. Het achtererf heeft een diepte van 10 meter. Het perceel van de beoogde nieuwe hoofdvolume (1) heeft een oppervlakte van meer dan ca. 1288 m2, waarbij de kavel circa 28 meter breed en circa 46 meter diep is. Aan de voorwaarden inzake de minimale afmetingen van het perceel wordt voldaan. De toekomstige woningen worden gebaseerd op de Staphorster boerderijtypologie, zodat de woningen passend zijn in het lint.

De beoogde hoofdvolume komt op 11 meter van de perceelgrens van de voorliggende woning Oude Rijksweg 615 te liggen. Hierbij opgemerkt dat initiatiefnemer op verzoek van zijn buurman een perceelstrook van 5 meter gaat verkopen.

Nummer 2: De beoogde hoofdvolume is 8 a 10 meter breed en 25 meter diep. De voortuin heeft een diepte van 6 meter. Het achtererf heeft een diepte van 10 meter. Het perceel van de beoogde nieuwe hoofdvolume (2) heeft een oppervlakte van meer dan ca. 1148 m2, waarbij de kavel circa 28 meter breed en circa 41 meter diep is. Aan de voorwaarden inzake de minimale afmetingen van het perceel wordt voldaan.

De beoogde hoofdvolume komt op 6 meter van de perceelgrens van de voorliggende woning te liggen.

De bestaande bebouwing op het perceel wordt gesloopt en ten behoeve van de ontwikkeling van de landschapswaarden en de landschappelijke inpassing wordt de nieuwe woonbestemming(en) vergroot. Omdat er meer gesloopt wordt dan er teruggebouwd wordt, gaat de bebouwingsconcentratie dus omlaag.
De economische uitvoerbaarheid van het plan is beschreven in hoofdstuk 8 van deze toelichting. Hieruit blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Vorenstaande is juridisch geborgd in de regels en bijhorende verbeelding van dit bestemmingsplan. Geconcludeerd wordt dat voorliggend plan past binnen de uitgangspunten zoals opgenomen in de beleidsnotitie “Open plekken Staphorst, 5e wijziging”.

5.4.6 Landschapsplan Staphorst

De gemeenteraad heeft op 28 mei 2011 het Landschapsplan Staphorst vastgesteld. Het plan is een actualisatie van het landschapsbeleidsplan Staphorst uit 1997. Het buitengebied van Staphorst heeft bijzondere landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten. Een deel van het buitengebied is dan ook opgenomen in de landschappelijke canon van Nederland. De dynamiek in het buitengebied in de vorm van verschillende processen en ontwikkelingen hebben hun weerslag op het landschap. Aanleiding tot het opstellen van een landschapsplan zijn onder andere: de behoefte aan een integratiekader voor de afstemming van diverse functies in het buitengebied, ontwikkelingen in het landelijk gebied, die van invloed zijn op en kansen bieden voor de ontwikkeling van het landschap.

5.4.6.1 Landschapsvisie

In het landschapsplan is de landschapsvisie opgenomen. Deze visie geeft aan welke ontwikkelingen in de diverse landschapstypen en deelgebieden gewenst zijn. Het landschap vertelt het verhaal van haar eigen ontwikkeling. Dat verhaal uit zich in de kernmerken die te zien zijn, zoals openheid en geslotenheid, kavelstructuur, bebouwingsdichtheid, de hoeveelheid water en de verschillende landschapselementen zoals lanen, bosjes et cetera. De visie spreekt regelmatig van 'behoud', waarmee niet wordt bedoeld dat alles zo moet blijven zoals het is en dat ieder landschapselement moet worden behouden. Het gaat erom dat de karakteristiek van het landschap behouden blijft.

Op basis van de geomorfologische eigenschappen, de ontginningsgeschiedenis, de huidige ruimtelijke samenhang en zichtbare kenmerken zijn zeven landschapstypen te onderscheiden. Voor het plangebied aan de Streek geldt het landschapstype Houtsingellandschap De Streek: *“Het landschap langs De Streek is een tamelijk kleinschalig gebied met kenmerkende elzen houtsingels. In de loop van de tijd verdwijnen er steeds meer elzensingels. Er is een karakteristiek onderscheid tussen het houtsingellandschap bij Staphorst en bij Rouveen. De elzensingels staan in een rij op de perceelsgrenzen. Langs wegen is sprake van laanbeplanting van eikenbomen. Het gebied kent een rijke erfbeplanting met solitaire kastanje en of beukenbomen. Er is sprake van een smalle, tamelijk lang gerekte percelering. Het is een kleinschalig halfopen landschap, met weinig sloten. Het houtsingellandschap (en veelal) de bebouwing hebben een zeer hoge beeldkwaliteit.”*

In het gemeentelijk beleid worden mogelijkheden voor het investeren in ruimtelijke kwaliteit genoemd. In paragraaf 3.4 en 4.3 is hier nader op ingegaan.

5.4.7 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 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.

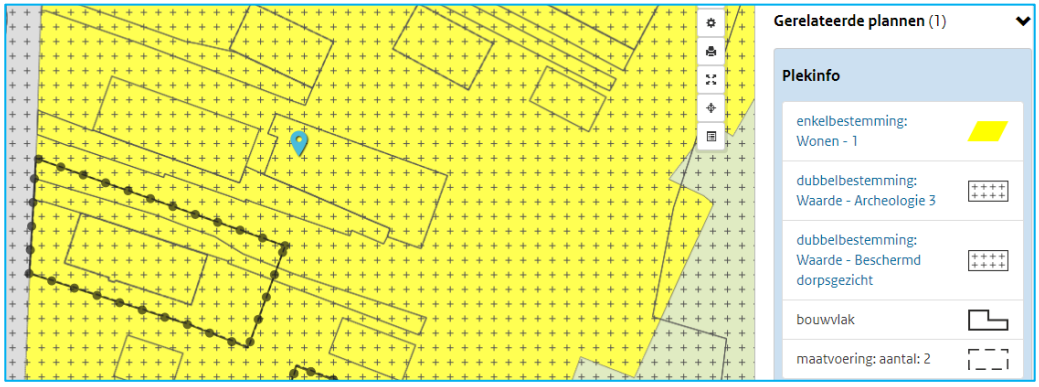


Fig. 6.1 Weergave www.ruimtelijkeplannen.nl waaruit blijkt de dubbelbestemming voor archeologie.

De verbeelding van het geldend bestemmingsplan geeft ter plaatse een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 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.

Laagland Archeologie heeft een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd aan de Oude Rijksweg 617 te Rouveen. Het onderzoek vond plaats in verband met de voorgenomen ruimtelijke procedure rondom de sloop van bestaande gebouwen, gevolgd door nieuwbouw. In het rapport zijn in hoofdstuk 3 “Conclusie en verwachtingsmodel” te lezen. In hoofdstuk 4 volgt het volgende selectieadvies:

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek is de kans groot dat het plangebied archeologische sporen bevat. Echter: zowel qua complextype, spooraard als periode zijn de aangetroffen archeologische resten niet zeldzaam of behoudenswaardig.
Om deze reden adviseren we geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven.

Wel adviseren we dat leden van de Stichting Werkgroep Archeologie Regio Staphorst (SWARS) gelegenheid krijgen tot het doen van waarnemingen tijdens de werkzaamheden. De contactgegevens van de SWARS zijn: info@veldschuur.net of 038 – 477 27 34.

De implementatie van dit advies is in handen van de gemeente Staphorst, hierin vertegenwoordigd door de archeologisch adviseur van de gemeente, mevrouw M. Nieuwenhuis.

Mochten bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt conform de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Dit kan bij de gemeente of haar regio-archeoloog.

Het advies is om geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven. Op de verbeelding van het bestemmingsplan blijft de archeologische dubbelbestemming voor het perceel onverkort van toepassing.

Conclusie regioarcheoloog:
Het advies wordt overgenomen. Het uitvoeren van archeologisch vervolgonderzoek is niet noodzakelijk. Het plangebied wordt op archeologische gronden vrijgegeven.

Het volledige rapport is als bijlage bijgevoegd, met titel “Laagland Archeologie Rapport 316, Archeologisch bureauonderzoek Oude Rijksweg 617 te Rouveen, gemeente Staphorst (OV), februari 2020 - Versie 2 (definitief)”.

6.2 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.

Het perceel Oude Rijksweg 617 en (de aanwezige) bebouwing is niet aangemerkt als ‘karakteristiek’. De herontwikkeling van het perceel is niet in strijd met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Bij het realiseren van de twee (dubbele) woningen worden ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten voldoende geborgd. Daartoe is een erfinrichtingsplan opgesteld.

6.3 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 milieuhygiënische 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

Fig. 6.2 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.

Om te bepalen of sprake is van een omgevingstype ‘rustige woonwijk’ of ‘gemengd gebied’ kan vanuit de verbeelding van het bestemmingsplan (figuur 1.2) gesteld worden dat er sprake is van een zogeheten ‘gemengd gebied’ vanuit de karakterisering van Bedrijven en Milieuzonering.

Rondom het plangebied zijn overwegend woonbestemmingen aanwezig. In noordwestelijke richting is op ca. 40 meter van de bestaande woning (Oude Rijksweg 617) een bestemming ‘detailhandel’ weergegeven. Met een grootste normafstand van 30 meter is deze bestemming niet van invloed op het plangebied. Tevens belemmeren de nieuwe woningen deze detailhandel niet in de bedrijfsvoering.

Rondom het plangebied zijn geen agrarische percelen/bedrijven gelegen die nadelig door de ontwikkeling worden belemmerd. Ook aspecten als geur spelen in het project geen rol.

Er is geen wederzijdse milieuhinder te verwachten.

6.4 Bodem

In het plan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

Door Sigma Bouw & Milieu is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, bekend onder “verkennend milieukundig bodemonderzoek volgens NEN 5740+A1 Oude Rijksweg 617 te Rouveen, projectnummer: 19-M9002”. Het volledige rapport is als bijlage bijgevoegd.

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

Op basis van de vooraf gestelde hypothese is de onderzoekslocatie in eerste aanleg als Milieu hygiënisch onverdacht aangemerkt. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging.

De bovengrond ter plaatse van de onderzoekslocatie bevatten enkele stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde. De verhoogd gemeten gehalten overschrijden de tussenwaarde en de bodemindex waarde (>0,5) niet en geven daardoor geen directe aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

De onderzoeksresultaten stemmen niet overeen met de gestelde hypothese, de vooraf gestelde hypothese “onverdacht” dient formeel verworpen te worden. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden.

Opgemerkt wordt dat de conclusies betrekking hebben op de chemische gesteldheid van de bodem (excl. asbest). Een asbestonderzoek in grond of puin conform de NEN 5707+C2 resp. NEN 5897+C2 maakt geen onderdeel uit van de scope van onderhavig onderzoek.

Op basis van dit onderzoek dat volgens NEN-5740-A1 is uitgevoerd kan geen uitspraak worden gedaan omtrent de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal in de bodem of puin.

Indien een formele uitspraak over het voorkomen van asbest in de bodem gewenst is dient een asbestonderzoek uit gevoerd te worden conform de NEN 5707+C2 of NEN 5897+C2.

In het rapport worden een drietal aanbevelingen gedaan:

1. De daken van de boerderij (deels), de stal/schuur, en de twee bijgebouwen bestaan uitasbestverdachte dakplaten. De daken zijn niet overal voorzien van dakgoten. De druppelzones onder het dak zijn deels voorzien van onderliggende bestrating. De daken aan de zuidgrens van de locatie wateren af op de naastgelegen locatie (Oude Rijksweg 619). De daken aan de noordzijde wateren af op de naastgelegen locatie (Oude Rijksweg 613).

De druppelzones zijn in dit onderzoek na overleg met de opdrachtgever niet onderzocht op de evt. aanwezigheid van asbesthoudend materiaal.
2. In de huidige situatie een groot deel van het plangebied nog bebouwd. Geadviseerd wordt in het kader van de verdere ontwikkeling de bodem t.p.v. het thans bebouwde deel van het plangebied, na sloop, alsnog te onderzoeken.
3. Indien de grond ontgraven gaat worden, bijvoorbeeld ten behoeve van bouwwerkzaamheden, is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Middels het Besluit is het mogelijk om door het lokaal bevoegd gezag lokale maximale bodemgebruikswaarden vast te stellen, of om deze bod.

In het kader van de aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen (van de woningen) kan – na het slopen van aanwezige bebouwing, waaronder de asbestsanering, de nadere / aanvullende bodemonderzoeken alsnog worden uitgevoerd.

Vanuit de gemeentelijke bouwverordening geldt het verbod dat verboden is te bouwen op verontreinigd grond. Tevens dient, op basis van de Ministeriële regeling omgevingsrecht, bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden.

6.5 Brandveiligheid

In de Omgevingsvisie wordt het volgende over ‘Brandveiligheid’ beschreven:
Vanwege de dichte bebouwing met rieten daken en de ligging langs de A28 is brandveiligheid van groot belang in Staphorst. Net als bij externe veiligheid is in het Bouwbesluit 2012 het plasaandachtsgebied geregeld, waarbij het gaat om het rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval met een plasbrand, een fakkelbrand of een wolkbrand. Naast de regels over brand als extern veiligheidsrisico, worden er in bouwvoorschriften ook regels gesteld omtrent brandveiligheid.

Het aspect brandveiligheid is geregeld in het Bouwbesluit 2012. Het doel van de brandveiligheidsvoorschriften in het Bouwbesluit: het voorkomen van slachtoffers en het voorkomen dat een brand zich uitbreidt naar een ander perceel. Maar ook regels met betrekking tot beperken van ontwikkeling en uitbreiding van brand in bouwwerken (materialisatie en (sub)brandcompartimenten), rookmelders in woningen, vluchtroutes, de bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten en bluswatervoorzieningen.

De nieuw te bouwen woningen gaan voldoen aan de nieuwbouwvoorschriften ten aanzien van brandveiligheid zoals verwoord in hoofdstuk 2 en 6 van het Bouwbesluit 2012.

6.6 Duurzaamheid

In de Omgevingsvisie wordt het volgende over ‘Duurzaam wonen’ beschreven:
De toekomst van de aarde is een belangrijke drijfveer, maar niet de enige. Dichter bij huis geldt dat het wegens een stijgende energieprijs mogelijk is om kosten te besparen; het loont om duurzaamheids-maatregelen te nemen.

Daarom stelt de gemeente Staphorst als doel dat in 2020 45% van de woningvoorraad minimaal energielabel B heeft. Daarbij kunnen we het concept 'De Nul op de Meter woningen' aanmoedigen, waarbij woningen door slimme aanpassingen volledig energieneutraal worden gemaakt.

Verder wordt vergroening in de wijken gestimuleerd, te beginnen in de tuinen, zodat grote regenbuien beter kunnen worden opgevangen. Voor de particuliere voorraad geldt het Bouwbesluit als leidraad.

Het aspect ‘energiezuinigheid’ is geregeld in het Bouwbesluit 2012. Een te bouwen woning is energiezuinig. Het Bouwbesluit 2012 stelt dat nieuw te bouwen woningen bijna energieneutraal moeten zijn (BENG).

Het aspect ‘duurzaam bouwen’ is geregeld in het Bouwbesluit 2012. Een te bouwen woning is zodanig dat de belasting van het milieu door de in het bouwwerk toe te passen materialen wordt beperkt. Het Bouwbesluit 2012 stelt een nieuw te bouwen woning een milieuprestatie heeft van ten hoogste 0,8.

De nieuw te bouwen woningen gaan voldoen aan de nieuwbouw voorschriften ten aanzien van energiezuinigheid en duurzaam bouwen zoals verwoord in hoofdstuk 5 van het Bouwbesluit 2012.

6.7 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. Woningen zijn aan te merken als (beperkt) kwetsbare objecten, zodat beoordeeld dient te worden of zich in de nabijheid van het plangebied zogeheten bevi-inrichtingen bevinden die van invloed kunnen zijn op het plangebied.

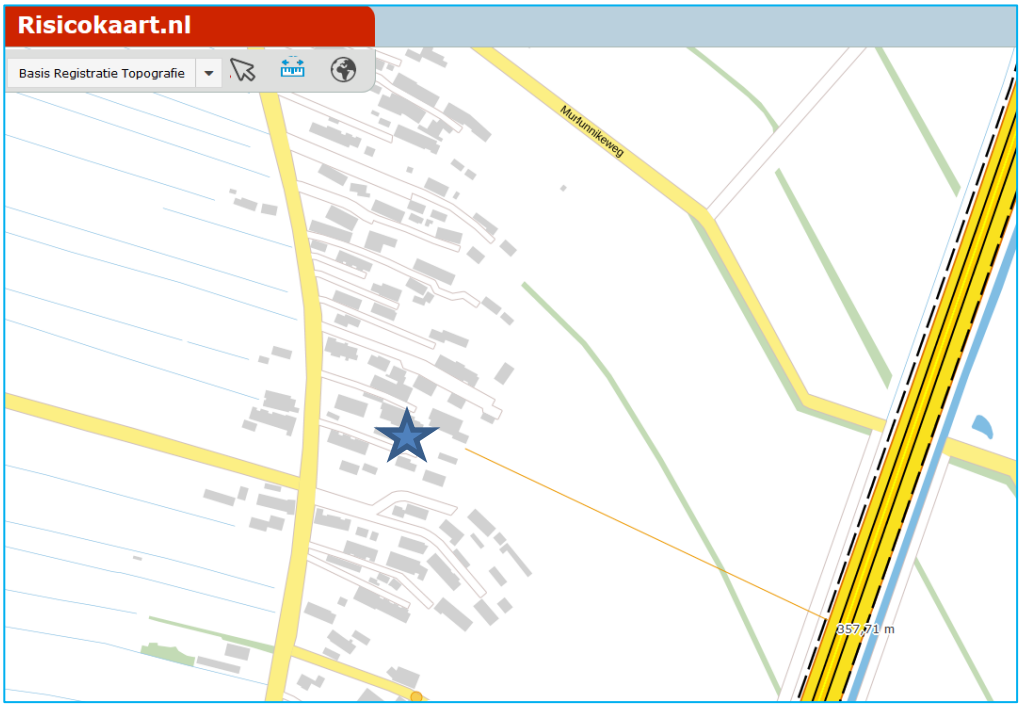


Fig. 6.3 Weergave van www.risicokaart.nl met een aanduiding van het plangebied.

6.7.1.1 Bevi-inrichtingen binnen en buiten het plangebied

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

6.7.1.2 Buisleidingen

Ter hoogte van het plangebied en omgeving zijn geen (hogedruk) buisleidingen gelegen.

6.7.1.3 Route gevaarlijke stoffen

Op een afstand van circa 360 meter in oostelijke richting bevindt zich de A28. Dit betreft een Rijksweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

De zogeheten risico-contour PR10-6 bevindt zich op de weg zelf. De weg heeft een zogeheten inventarisatieafstand van 105 meter. Het plangebied met een nieuw (beperkt) kwetsbaar object (nieuwe woning) ligt op een zodanig ruime afstand van de A28 dat nader onderzoek naar externe veiligheid niet nodig is.

6.7.1.4 Hoogspanningsleidingen

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

6.7.2 Conclusie

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid aanwezig.

6.8 Water(toets)

6.8.1 Vigerend beleid

6.8.1.1 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.

6.8.1.2 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).

6.8.1.3 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.

6.8.1.4 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.

6.8.2 Waterparagraaf

6.8.2.1 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).

6.8.2.2 Watertoetsproces

In de bestaande situatie bedraagt de bebouwing (1111 m2) en verharding (670 m2). In de nieuwe situatie bedraagt de bebouwing 690 m2 (twee dubbele woningen en bijgebouwen). De nieuwe verharding bedraagt 564 m2. Tussen bestaand en nieuwe situatie is sprake van een afname van 527 m2 aan ‘verharding’.

In het nieuwe plan wordt het hemelwaterafvoer gescheiden van het vuilwater en niet aangesloten op de gemeentelijk riolering. Het hemelwater wordt en kan op eigen percelen worden opgevangen. Aan beide kanten van het perceel zijn kavelsloten aanwezig die aangesloten zijn op bestaande watergangen die het water in oostelijke richting afvoeren. De sloten / watergangen hebben volgens initiatiefnemer voldoende capaciteit. Het hemelwater van de bestaande schuren op het perceel zijn nu ook al op deze sloten / watergangen aangesloten.

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de ‘korte procedure’. De watertoets en uitgangspunten zijn als bijlage bijgevoegd.

Verder geldt nog onderstaande ten aanzien van het aspect water. In het nieuwe plan wordt de hemelwaterafvoer gescheiden van het vuilwater en niet aangesloten op de gemeentelijk riolering. Het hemelwater wordt en kan op eigen percelen worden opgevangen. Aan beide kanten van het perceel zijn kavelsloten aanwezig die aangesloten zijn op bestaande watergangen die het water in oostelijke richting afvoeren. Voor de afvoer van het afvalwater is het niet mogelijk om de 4 nieuwe woningen aan te sluiten op de (aanwezige) aansluiting van de Oude Rijksweg 617. Voorgesteld wordt om een drukrioolunit te plaatsen op de scheiding van de 2 dubbele woningen. Voor de afvoerpersleiding en de stroomkabel dient overeenstemming en

toestemming te worden verkregen via Oude Rijksweg 615. Voor de pompunit en verzamelleiding dient een zakelijk recht gevestigd te worden.

6.9 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden).

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.

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.

Natura 2000
Het plangebied is geen onderdeel van het netwerk Natura 2000. De dichtstbijzijnde grens van een Natura 2000 gebied ligt op minder dan 3 kilometer afstand van de onderzochte locatie. Door de afstand tussen het project gebied, de kwaliteit van het tussenliggende gebied, (agrarische landschap doorsneden door wegen) en de kleinschaligheid van de geplande ingrepen zijn geen effecten te verwachten op Natura 2000-gebied.

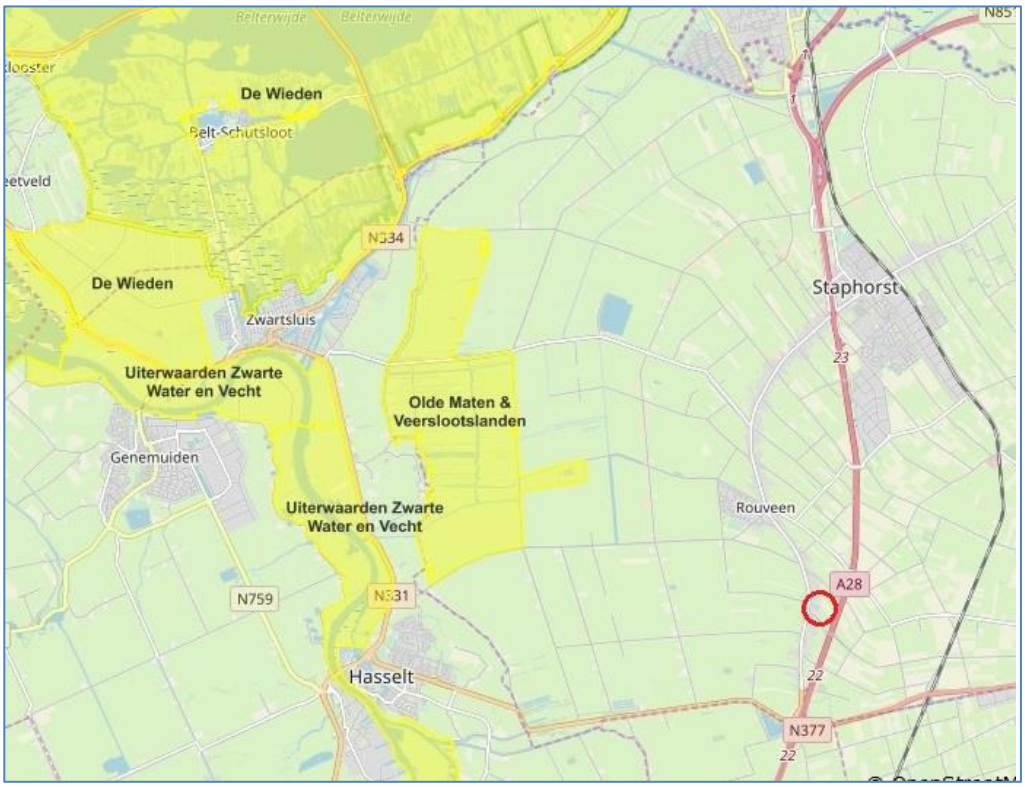


Fig. 6.4 Weergave van het plangebied in relatie tot nabijgelegen Natura 2000 gebieden.

Stikstofdepositie

Het project voorziet in een herontwikkeling waarbij bestaande bebouwing wordt gesloopt en twee dubbele woningen worden gerealiseerd. Per saldo zal één dubbele woning worden toegevoegd. Tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden worden gebruikt gemaakt van machines. Door het verstoken van brandstof stoten die stikstof uit aan de atmosfeer. Deze activiteiten zijn eenmalig en kortdurend. Het aantal verkeersbewegingen in de realisatiefase 15 zware vrachtwagens per maand, die bouwmateriaal komen laden en lossen. Tijdens de werkzaamheden zal een mobiele kraan, graafmachine/shovel werkzaamheden verrichten op het perceel (graven en aanvullen). Dus niet elektrisch wat ook nog zou kunnen.

De nieuwe woningen zijn energiezuinig, waarbij er niet (meer) gestookt wordt op gas. Voor het gebruiken van de woningen is echter geen sprake van uitstoot van stikstof. Het aantal vervoersbewegingen per woning is minimaal en neemt in relatie tot het voormalige agrarisch gebruik (tractoren, paardentrailers etc.) niet onevenredig toe. Het aantal vervoersbewegingen bedraagt 7 vervoersbewegingen (cf. CROW) per etmaal.

In de nieuwe situatie is de bestaande woning met gasgestookte (CV- en kook)voorzieningen verdwenen. Ook zullen de 10 paarden elders worden gestald (geen paardenmest en mestplaat meer op het perceel). Per saldo kan gesteld worden dat alles overziend sprake is van een afname van uitstoot van stikstof.

Vanwege de geringe omvang van het project, de eenmalige uitvoering van het project en de afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied is het niet zeer aannemelijk dat de werkzaamheden leiden tot een toename van de stikstofbelasting op dit Natura 2000-gebied.

<u>Kleinschalige woningbouw in procedure zonder AERIUS</u>
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. Voorliggend project voorziet in een kleinschalig woningbouwproject en voldoet aan de gestelde uitgangspunten.

Natuurnetwerk Nederland
Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN.

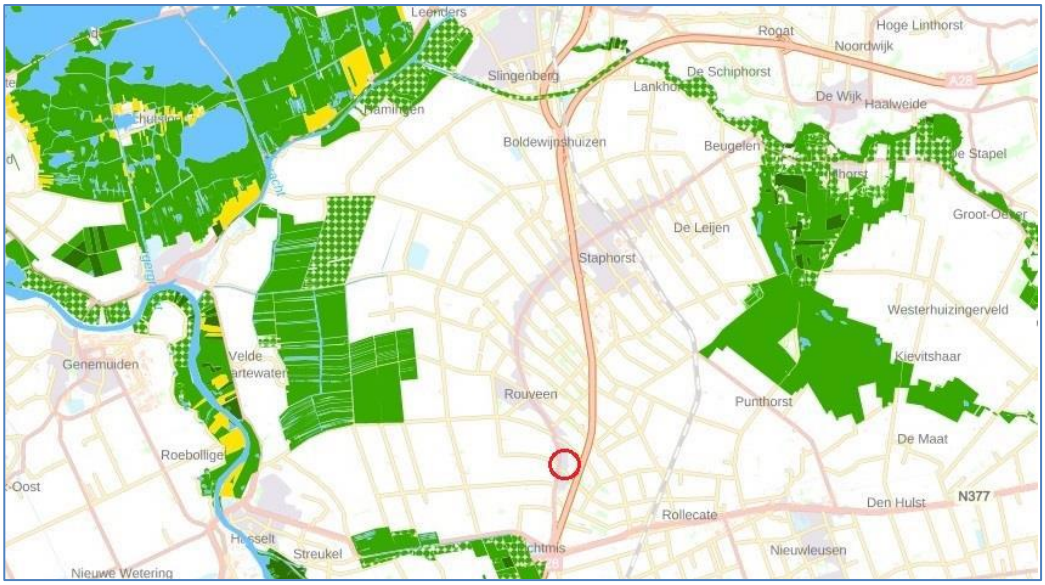


Fig. 6.5 Weergave van het plangebied in relatie tot nabijgelegen NNN- gebieden.

De onderzochte locatie ligt niet binnen het NNN. De dichtstbijzijnde grens van NNN ligt echter op minder dan 3 kilometer afstand van de onderzocht locatie. De voorgenomen werkzaamheden zijn echter van dien aard dat het uitgesloten is de kernwaarden van het NNN zullen worden aangetast.

<u>Soortenbescherming</u>
Door Alcedo Natuurprojecten is een Ecologische Quickscan uitgevoerd, bekend onder Projectcode: 2019 – 042, Rapportcode: 2019 – 026 en als bijlage bijgevoegd.

Op basis van deze Quickscan kan het volgende worden geconcludeerd:

- *Op de onderzochte locatie is het voorkomen van middels de Wnb beschermde plantof diersoorten aangetoond;*
- *Er zijn jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen, het betreft nesten van huismus, boerenzwaluw, huiszwaluw en kerkuil;*
- *Ten aanzien van de voorgenomen plannen is het noodzakelijk vervolgonderzoek uit te laten voeren volgens vleermuisprotocol 2017, specifiek naar de soorten gewone dwergvleermuis, laatvlieger en gewone grootoorvleermuis;*
- *Ten aanzien van de voorgenomen plannen is het noodzakelijk vervolgonderzoek uit te voeren volgens kennisdocumenten huismus, boerenzwaluw, huiszwaluw en kerkuil.*

<u>Op basis van deze quickscan wordt het volgende geadviseerd:</u>

- *Laat vervolgonderzoek uitvoeren ten aanzien het al dan niet voorkomen van vleermuizen als gebouw-bewonende soorten op basis van het vleermuisprotocol 2017;*
- *Laat vervolgonderzoek uitvoeren om de grootte van het aantal broedende huismussen te bepalen en te bepalen of die kerkuil ter plaatse jongen grootbrengt*

Door onderzoeksbureau Alcedo Natuurprojecten is vervolgens het aanvullende onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Op basis van de bevindingen die tijdens dit onderzoek zijn gedaan kan het volgende worden geconcludeerd:

- *Op de onderzochte locatie is het voorkomen vastgesteld van vijf vleermuissoorten, te weten: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis en gewone grootoorvleermuis;*
- *Er is voor geen van deze soorten een binding met de bebouwing van Oude Rijksweg 617 aangetoond in de vorm van vaste verblijfplaatsen, zoals zomerverblijfplaats, baltsverblijfplaats of winterverblijfplaats;*
- *Er is een kraamkolonie van gewone dwergvleermuis aangetroffen in de zuidgevel van Oude Rijksweg 609. Dit heeft echter geen gevolgen voor de voorgenomen plannen m.b.t. Oude Rijksweg 617;*
- *Er is een baltsplaats aangetroffen van ruige dwergvleermuis, maar deze heeft geen binding met Oude Rijksweg 617, maar met Oude Rijksweg 615 en/of 619;*
- *De gewone dwergvleermuis benut de onderzochte intensief als foerageerplaats. Deze functie zal echter niet verloren gaan door de voorgenomen plannen;*
- *Er is geen indicatie aangetroffen van een winterverblijf van gewone dwergvleermuis;*
- *De onderzochte locatie maakt slechts marginaal deel uit van vliegroutes van gewone dwergvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis, maar deze zullen door de voorgenomen plannen niet worden aangetast;*
- *Op de onderzochte locatie is het voorkomen van broedende huismussen vastgesteld. Het betreft één paartje dat broedend is vastgesteld in een nestkast, dus niet in de bebouwing zelf;*
- *Op de onderzochte locatie is het voorkomen van broedende kerkuilen vastgesteld. Het gaat hier dus om een jaarrond beschermde nestplaats. Het betreft één paartje dat broedend is vastgesteld in een nestkast in een van de schuren;*

- *Op de onderzochte locatie is het voorkomen van 11 paartjes broedende boerenzwaluwen vastgesteld. Al deze paartjes broeden in de paardenstal;*
- *Op de onderzochte locatie is het voorkomen van broedende huiszwaluwen niet vastgesteld. Deze soort is sinds twee jaar niet meer broedend aanwezig.*
- *Op de onderzochte locatie is het voorkomen van broedende spreeuwen en merels vastgesteld. Voor beide soorten betreft het één broedgeval;*
- *Voor de uitvoer van de voorgenomen plannen is een aanvraag voor een ontheffing inzake de Wnb bij Provincie Overijssel noodzakelijk voor wat betreft de aanwezigheid van een broedgeval van de kerkuil.*

Advies

- *Vraag voor de uitvoer van de plannen een ontheffing aan inzake de Wnb in verband met de aanwezigheid van een jaarrond beschermde nestplaats van de kerkuil;*
- *Omdat gebleken is dat Oude Rijksweg 617 een broedplaats biedt aan een paartje kerkuilen, wordt geadviseerd om een nestkast voor deze soort op te nemen in de nieuwbouw;*
- *Omdat gebleken is dat Oude Rijksweg 617 een vaste nestplaats biedt aan een paartje huismussen, wordt geadviseerd om een tweetal nestkasten voor deze soort op te nemen in de nieuwbouw;*
- *Omdat gebleken is dat Oude Rijksweg 617 een belangrijke functie vervult als broedplaats voor 11 paar boerenzwaluwen, wordt geadviseerd ook voor deze soort mitigerende maatregelen te treffen door middel van het creëren van een nieuwe broedplaats;*
- *De boerenzwaluw is een categorie 5-soort die alleen jaarrond beschermd is wanneer "specifieke zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden" dat rechtvaardigen. Door de trendmatige populatieafname en de afwezigheid van voldoende alternatieve nestelmogelijkheden in de directe omgeving van Oude Rijksweg 617 zou in dit geval gesproken kunnen worden van dergelijke zwaarwegende belangen. Vanuit ecologisch oogpunt zou daarom ook voor deze soort mitigatie nagestreefd moeten. Voor het creeeren van alternatieve nestplaatsen is subsidie te verkrijgen. Zie daarvoor: https://forms.overijssel.nl/subsidie/243-verb-cond-aandac/Subsidie Verbeteren condities voor aandachtsoorten 3.0;*
- *Voer de sloopwerkzaamheden uit buiten het broedseizoen. Dat is de periode tussen 15 maart en 15 juli (of liever nog 15 augustus). Boerenzwaluwen broeden soms door tot in september. Kerkuilen beginnen soms al met de eileg ruim voor 15 maart. Kortom, sloopwerkzaamheden het liefst in de periode oktober tot en met februari.*

Vervolgens is de benodigde ontheffing aangevraagd bij het bevoegd gezag, de Provincie Overijssel. Op 12 oktober 2021 heeft het bevoegd gezag besloten de gevraagde ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming te verlenen. Het ontheffingsbesluit is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

6.10 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 gemeentelijke geurafstanden (artikel 4 en 5) wijken af van de Wet geurhinder. Onderstaand een weergave van de 'geurkaart' van de gemeente Staphorst.



Het bestemmingplan voorziet in een herontwikkeling van een voormalig agrarisch bedrijf ten behoeve van twee dubbele woningen. Het resultaat voorziet in het saneren van de aanwezige veehouderij (paarden) en het toevoegen van (extra) geurgevoelige objecten op het perceel Oude Rijksweg 617 te Rouveen.

- Binnen een afstand van 50 meter rondom het plangebied bevinden zich geen veehouderijen, zodat er geen sprake is van een belemmering met de geurverordening.
- Op het perceel worden door initiatiefnemers 10 paarden gehouden. Het houden van paarden wordt op basis van de gemeentelijke geurverordening aangemerkt als een ‘veehouderij’ waarvoor een geurafstand van 50 meter geldt tot nabijgelegen woningen (geurgevoelig object).

Het aspect geur(hinder) zal voor naburige woonbestemmingen een verbetering zijn.

6.11 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.

<u>Wegverkeerslawaai</u>
Wanneer een woning of een andere geluidsgevoelige bestemming wordt geprojecteerd in de zone langs een weg of spoorweg is de 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.

Op onderstaande kaart is weergave gedaan van de gemeentelijke geluidskaart ter hoogte van het plangebied met indicatief de projectie van de woning erin verwerkt.

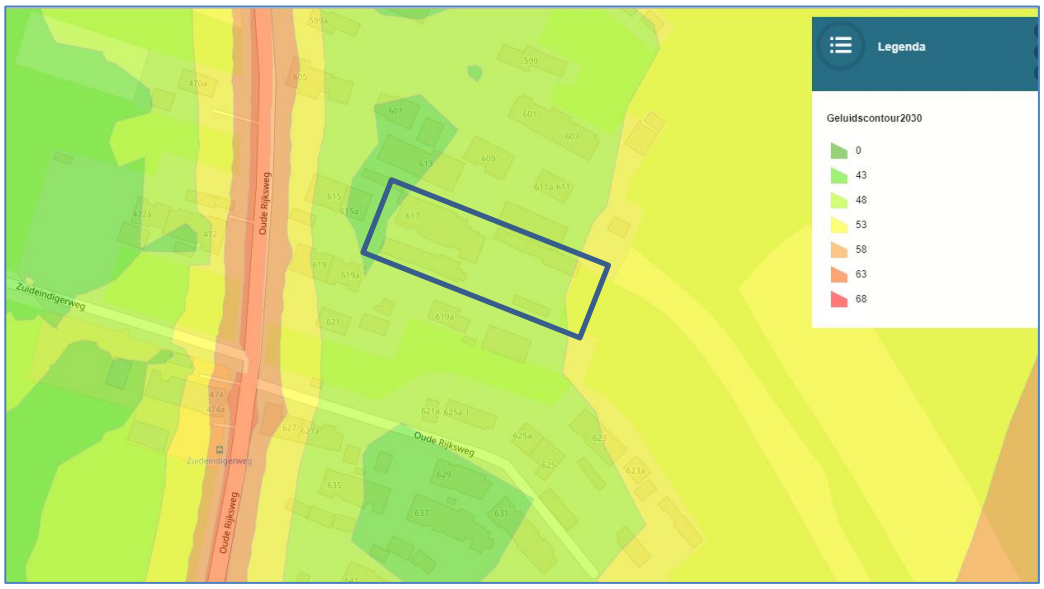


Fig. 6.6 Weergave van het plangebied in relatie tot de gemeentelijke geluidskaart

Woningen zijn geluidsgevoelige objecten. In de huidige situatie is al sprake van de bestaande woonfunctie in het gehele pand overeenkomstig de woonbestemming. Het bestemmingsplan voorziet in het realiseren van twee (dubbele) woningen.

Door GeluidMeesters is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd, bekend onder kenmerk 0009-W-19-F en als bijlage bijgevoegd.

Uit de resultaten blijk dat de geluidbelasting van uitsluitend de Rijksweg A28 de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde.

Overeenkomstig het geluidbeleid van de gemeente Staphorst is het treffen van maatregelen in de vorm van bron- en overdracht niet doelmatig. De gecumuleerde geluidbelasting vormt overeenkomstig het geluidbeleid geen belemmering.
Om de planvorming mogelijk te maken dient een verzoek tot hogere waarde bij de gemeente Staphorst ingediend te worden voor drie van de zes te realiseren woningen. De benodigde hogere waarden zijn in tabel 4.2 oranje en cursief gedrukt.

Het verzoek dient een verklaring te bevatten dat gevelmaatregelen zullen worden getroffen zodanig dat binnen de woning, bij gesloten ramen, de geluidbelasting niet meer bedraagt dan de waarde, bedoeld in de Wet geluidhinder en het Bouwbesluit.

Besluit hogere grenswaarde
Het bevoegde gezag voor het nemen van een hogere waarde besluit is het college van burgemeester en wethouders. Dit volgt uit artikel 110a, lid 1, van de Wet geluidhinder (Wgh). Uit de resultaten blijkt dat op (…) te realiseren woningen, op een of meerdere gevels sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. De maximale wettelijke ontheffingswaarde van 53 dB Lden wordt niet overschreden.

Industrielawaai / railverkeer / luchtvaart
Er is geen sprake van industrielawaai waarmee rekening gehouden hoeft te worden. Het geluid van zowel railverkeer als luchtvaart spelen tevens geen rol voor dit plan.

6.12 In en uitritten en 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. De in- en uitrit naar de te reasileren woningen vindt plaats via de bestaande aanwezige in- en uitrit naar de bestaande woning Oude Rijksweg 617. Deze in- en uitrit is tevens de (nieuwe) steeg waaraan de nieuwe (dubbele) woningen worden gerealiseerd.



Fig. 6.6 Weergave van de erfinrichtingstekening met daarop de inrichting van de parkeerplaatsen per woning.

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, langs de steeg. Daarvoor is voldoende ruimte. Op bovenstaande inrichtingstekening is de nieuwe steeg en het parkeren bij elke woning weergegeven.

6.13 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.

6.14 Gezondheid

In een bestemmingsplan kunnen maatregelen worden opgenomen vanwege gezondheidsrisico's voor omwonenden van veehouderijen. Gemeenten en provincies kunnen daarmee (in hun ogen) ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen voorkomen. Ze kunnen hiermee een structureel ruimtelijk beschermingsregime vormgeven voor het aspect gezondheid vanwege veehouderijen.

Voor het plangebied geldt dat er een provinciaal 'Voorbereidingsbesluit geitenhouderijen Overijssel' is gelegen over het gebied. 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. Het voorbereidingsbesluit heeft geen directe doorwerking naar het bestemmingsplan of de nieuw te bouwen woningen.

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 gemeentelijke geurafstanden (artikel 4 en 5) wijken af van de Wet geurhinder.
Binnen een afstand van 50 meter rondom het plangebied bevinden zich geen veehouderijen, zodat er geen sprake is van een belemmering met de geurverordening.

6.15 Relatie met andere toestemmingsvereisten

Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden moeten voor de herontwikkeling en uitvoering van de concrete bouwplannen een aantal vergunningen worden verleend en toestemmingen worden toegekend, zoals een omgevingsvergunning voor bouw- en aanlegactiviteiten, een sloopmelding volgens het Bouwbesluit en indien nodig, een omgevingsvergunning / ontheffing Wet Natuurbescherming.

7 Hoofdstuk 7 Sociale component

7.1 Sociale veiligheid

In de Omgevingsvisie wordt het volgende over ‘Sociale veiligheid’ beschreven:
Bij sociale veiligheid gaat het over de beleving van de mensen en hun betrokkenheid bij en deelname aan de samenleving. De kwaliteit van de leefomgeving bepaalt onder andere de veiligheidsbeleving van buurtbewoners. Daarnaast is het een beoogd doel van de Omgevingswet om bij te dragen aan meer vertrouwen in de overheid. 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.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een herontwikkeling op het perceel waarbij uiteindelijk twee (dubbele) woningen aan een steeg worden gerealiseerd. Een steeg is slechts bestemd voor bestemmingsverkeer. Daarnaast kan het wonen aan een steeg het gevoel van sociale controle vergroten.

Het aspect ‘sociale veiligheid’ is geregeld in het Bouwbesluit 2012. Een te bouwen woonfunctie, biedt weerstand tegen inbraak. Deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen in een (uitwendige) scheidingsconstructie (…) hebben een volgens NEN 5096 bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2. De nieuw te bouwen woningen voldoen aan de nieuwbouw voorschriften ten aanzien van inbraakwerendheid (sociale veiligheid) zoals verwoord in afdeling 2.15 van het Bouwbesluit 2012.

7.2 Zorg

Het aspect ‘zorg’ is niet van toepassing. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een herontwikkeling op het perceel waarbij uiteindelijk twee (dubbele) woningen worden gerealiseerd. Er is sprake van regulier wonen. Binnen de woonbestemming kan uiteraard sprake zijn van een zorgvraag of -behoefte.

Wonen met zorg, in welke vorm ook, is passend bij de woonbestemming. Indien noodzakelijk kunnen de bewoners zich wenden tot de Toegang van de gemeente Staphorst.

7.3 Maatschappelijke functies

Er wordt niet voorzien in het realiseren van maatschappelijke functies in het hoofdgebouw.

7.4 Sociale woningbouw

Er is geen sprake van sociale woningbouw. Er is sprake van een particulier initiatief.

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. Alle ingelichte omwonenden hebben een handtekening geplaatst op een lijst waarmee ze aan geven te zijn ingelicht over de plannen. Op voorhand zijn de plannen positief ontvangen.

8.4 Inspraak en overleg

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

In het kader van het vooroverleg is het concept bestemmingsplan verzonden aan het waterschap Drents Overijsselse Delta. Het waterschap heeft geen op- of aanmerkingen op het concept bestemmingsplan.

De provincie heeft een lijst opgesteld van plannen waarvoor geen vooroverleg nodig is. In bestaand stedelijk gebied is geen vooroverleg noodzakelijk voor plannen voor woningbouw met minder dan 7 woning. Dit plan voldoet hieraan.

8.5 Recht van overpad

Het perceel en eigenaren hebben recht van overpad langs Oude Rijksweg 615 te Rouveen. Voor het recht van overpad is de situatie zo dat initiatiefnemer dit voor de huidige (woon)situatie geregeld hebben bij de notaris. De huidige eigenaar van Oude Rijksweg 615 is voornemens zijn woning te verkopen. Er is een voorlopige koper en daar heeft initiatiefnemer goed contact mee. Deze koper is door ons op de hoogte gebracht van onze plannen. Onderhands heeft men een afspraak gemaakt dat een perceelstrook van 5 meter over de breedte van de kavel aan Oude Rijksweg 615 wordt verkocht.

8.6 Kabels en leidingen

De kabels en leidingen die relevant zijn vanuit het aspect fysieke en externe veiligheid (zoals hogedrukgasleidingen en hoogspanningsverbindingen) zijn in beeld gebracht via de risicokaart van Nederland. Er is geen nader onderzoek gedaan aar kabels en leidingen op het perceel zelf. Aangezien de te herbouwen woning wordt gebouwd binnen de contouren en fundering van de bestaande woning is dat onderzoek ook niet noodzakelijk geacht. Indien gewenst kan nog een zogeheten klic-melding worden uitgevoerd.

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.

8.8 Tijdelijke opslag grond

Tijdens de bouw- en aanlegfase kan het zijn dat er tijdelijk sprake is van de opslag van grond op eigen terrein. Hier heeft niemand last van. Vervolgens zal grond dat over is verspreid worden over de tuin.

9 Hoofdstuk 9 Juridische aspecten planregels

9.1 Algemeen

Het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan 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 wijzigingsplannen. 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 en wijzigingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan/wijzigingsplan 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/wijzigingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan/wijzigingsplan 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/wijzigingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan/wijzigingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan/wijzigingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een bestemmingsplan/wijzigingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan/wijzigingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan/wijzigingsplan. De verbeelding en planregels van dit wijzigingsplan 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.

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.

Artikel 6 : Waarde – Steeg
Om de ontsluiting van aanliggende erven in het plangebied te waarborgen, is in het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Steeg' opgenomen. Gronden met deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor verkeers- en verblijfsdoeleinden ten behoeve van de ontsluiting van aanliggende erven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 : 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 8 : Algemene gebruiksregels
In deze regels wordt expliciet weergegeven welk gebruik van gronden en gebouwen in strijd is met het bestemmingsplan.

Artikel 9 : 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 10 : 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 11 : Algemene procedureregels
In dit artikel is verwoord hoe omgegaan dient te worden met situaties waarbij er sprake is van een nadere eis.

Artikel 12 : 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 13 : 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 14 : 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 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 wijzigingsplan is via de voorwaardelijke verplichting geborgd dat het als bijlage bij de regels gevoegde inpassingsplan 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.