COLOFON

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN
Buitengebied, partiele herziening Westerstouwe 31,33 en Kastanjelaan 2F Staphorst

Opdrachtgever	BiedtRuimte
Opdrachtnemer	Bureau voor Planvorming & Advies | Zwolle
Opgesteld door	T. Melenhorst
Datum	Maart 2022
Versie	definitief
Imro	NL.IMRO.0180.5102021002-ON01

IBAN: NL84 RABO 0308 1446 51
Btw-id.: NL001665107B28
KvK nr. : 65329732
P/A Korenbloemstraat 30
8012 XS Zwolle

Inhoud

1. Inleiding 5

1.1 Aanleiding (beschrijving initiatief) 5

1.2 Plangebied 5

1.3 Vigerende planologische situatie 6

1.4 Strijdigheid met vigerend bestemmingsplan 8

2. Historisch-geografische beschrijving plangebied en omgeving 9

2.1 Bestaande situatie 9

2.2 Ontstaansgeschiedenis 10

2.3 Hydrologie 11

2.4 Landschaps- en natuurwaarden 12

2.5 Archeologie en cultuurhistorie 12

2.6 Stedenbouwkundige waarden 13

3. Door gemeente meegegeven randvoorwaarden aan initiatief 14

3.1 Beeldkwaliteitseisen 14

3.2 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing 14

3.3 Doorvertaling in het plan 14

3.4 Conclusie 20

4. Wat is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (als gevolg van het initiatief?) 21

4.1 Gebruikswaarde 21

4.2 Belevingswaarde 21

4.3 Toekomstwaarde 21

5. Beleidskader 22

5.1 Rijksbeleid 22

5.2 Provinciaal beleid 23

5.3 Gemeentelijk beleid 32

5.4 Conclusie 35

6. Toets initiatief aan omgevingsaspecten 36

6.1 Brandveiligheid 36

6.2 Milieueffectrapportage 36

6.3 Duurzaamheid 37

6.4 Bodem 37

6.5 Geluid 39

6.6 Luchtkwaliteit 40
6.7 Geur 40
6.8 Bedrijven en milieuzonering 42
6.9 Externe veiligheid 43
6.10 Water 44
6.11 Klimaatadaptatie 48
6.12 Archeologie en cultuurhistorie 48
6.13 Flora en fauna 50
6.14 Verkeer 51
6.15 Parkeren 51
6.16 In- en uitritten 52
6.17 Verlichting 52
6.18 Gezondheid 52
6.19 Relatie met andere toestemmingsvereisten 52
7. Sociale component 53
7.1 Sociale veiligheid 53
7.2 Zorg 53
7.3 Maatschappelijke functies (sociaal – cultureel) 53
7.4 Sociale woningbouw 53
7.5 Overig 53
8. Uitvoerbaarheid 54
8.1 Economische uitvoerbaarheid 54
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 54
8.3 Burgerparticipatie 54
8.4 Inspraak en vooroverleg 54
8.5 Recht van overpad 54
8.6 Kabels en leidingen 54
8.7 Bereikbaarheid (hulpdiensten) 54
8.8 Tijdelijke opslag grond 54
9. Juridische aspecten planregels 55
9.1 Algemeen 55
9.1 Opbouw regels 55
9.3 Bouwregels 57
9.4 Gebruiksregels 57

9.5 Voorwaardelijke verplichtingen 57
10. Handhaafbaarheid 58
10.1 Wijze van handhaafbaarheid regels 58
Bijlagen 59

1. Inleiding

1.1 Aanleiding (beschrijving initiatief)

Dit plan omvat de gecombineerde herontwikkeling van de locatie Westerstouwe 31 en 33 en de Kastanjelaan 2f in het noorden van Staphorst. Het bedrijfsgebouw en woonhuis aan Westerstouwe 31 en 33 te Staphorst zijn in particulier eigendom. Op de locatie is een bedrijf gevestigd dat is gespecialiseerd in duurzame technieken in de installatietechniek (koelen en verwarmen). Het bedrijfsgebouw wordt ook gebruikt voor detailhandel, waarbij rond de jaarwisseling vuurwerk wordt verkocht. Ten slotte wordt een deel van het gebouw gebruikt door een rijwielhandel voor de opslag van fietsen.

De eigenaar van de bedrijfsgebouwen woont in het woonhuis op hetzelfde adres. De staat van het bedrijfsgebouw en woonhuis zijn echter slecht. Daarmee samenhangend is het energieverbruik hoog (G-label of lager). Het eerste deel van het gebouw is in de jaren ‘60 gebouwd. In de loop van de jaren is het gebouw uitgebouwd tot het huidige pand van 4.511 m³. Vanwege de staat van het gebouw, de energetische prestaties en de (on)mogelijkheid om dit op een goed niveau te brengen, is ervoor gekozen om de locatie te herontwikkelen.

Het plan is om de bedrijfslocatie inclusief de woning te saneren en op deze plaats zes energiezuinige woningen te ontwikkelen. Aan de Kastanjelaan (tussen nummer 2 en 4) wordt ter compensatie van de sloop van de bedrijfswoning van de eigenaar van de locatie een vrijstaande woning gerealiseerd op basis van een goede landschappelijke inpassing. Het gaat om een demo-woning op het gebied van energie, isolatie en water. Uitgegaan wordt van de best beschikbare technieken.

De locatie aan de Kastanjelaan bestaat uit onbebouwd agrarisch gebied met een landschappelijke waarde. Het perceel ligt tussen twee bestaande woningen. Ter plaatse is een vrijstaande woning voorzien die wordt ontsloten aan de Kastanjelaan en in lijn wordt gerealiseerd met de naastgelegen woningen.

1.2 Plangebied

Onderliggend bestemmingsplan heeft betrekking op twee locaties: Westerstouwe 31 en 33 (kadastrale percelen Staphorst Z 1413 en Staphorst Z 1414) de gronden tussen de Kastanjelaan 2 en 4 (kadastrale percelen Staphorst Z 1635 en Staphorst Z 1638). De locaties liggen op korte afstand van elkaar in het noorden van Staphorst. Op de volgende afbeeldingen is dit weergegeven.



Ligging plangebieden binnen Staphorst ten opzichte van elkaar.

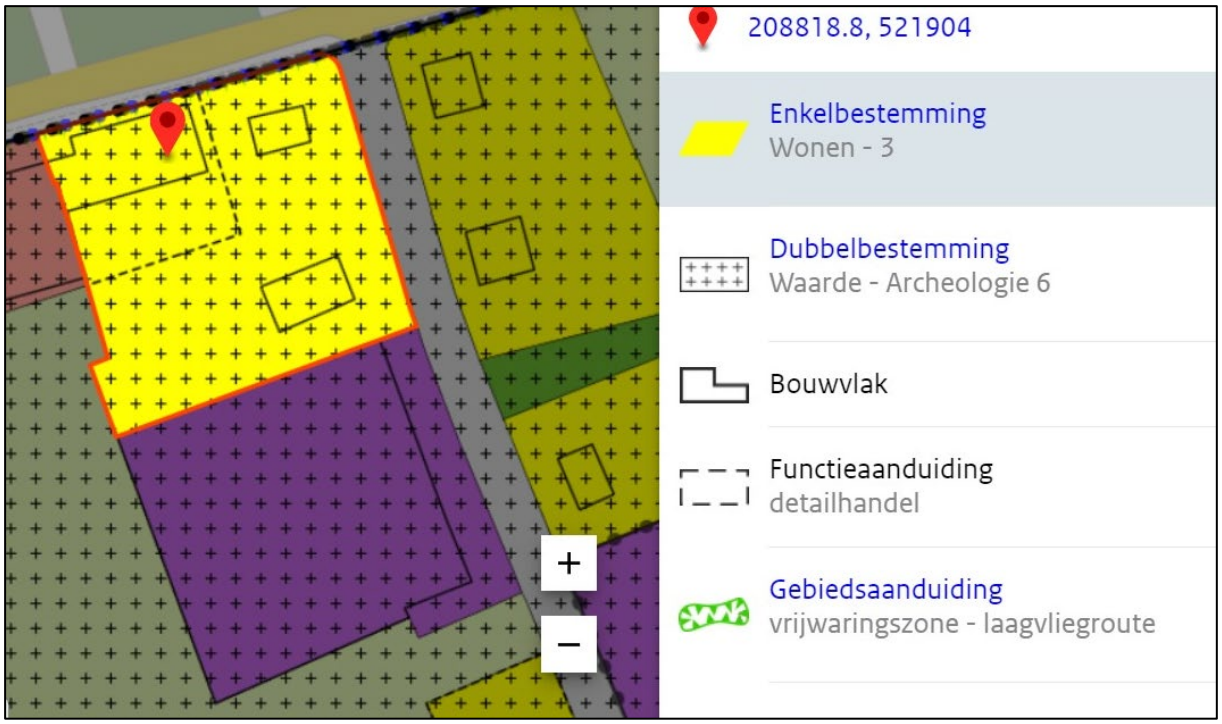


Plangebieden ingezoomd. Links Westerstouwe 31 en 33, rechts locatie Kastanjelaan.

1.3 Vigerende planologische situatie

Westerstouwe

Ter plaatse van het plangebied aan de Westerstouwe geldt het bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied Staphorst'. Voor de verbeelding moet het bestemmingsplan 'Buitengebied Staphorst' geraadpleegd worden. Binnen dit bestemmingsplan kent de locatie een woonbestemming met een functieaanduiding detailhandel. tevens geldt een archeologische dubbelbestemming en een vrijwaringszone-laagvliegroute. Op de volgende verbeelding afbeelding is een uitsnede uit het bestemmingsplan weergegeven.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan ter plaatse van Westerstouwe 31 en 33. Bron ruimtelijkeplannen.nl.

Kastanjelaan

Ter plaatse van het plangebied aan de Kastanjelaan geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Staphorst' (2013). Binnen dit bestemmingsplan kent de locatie de bestemming 'Agrarisch met waarden-Landschap'. Tevens geldt hier een archeologische dubbelbestemming en een vrijwaringszone-laagvliegroute. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede uit het bestemmingsplan weergegeven.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan ter plaatse van de Kastanjelaan. Bron ruimtelijkeplannen.nl.

1.4 Strijdigheid met vigerend bestemmingsplan

Westerstouwe

De woonbestemming wordt gehandhaafd. De aanduiding detailhandel komt te vervallen. Binnen het bouwvlak worden 6 aaneengesloten (rij) woningen worden gerealiseerd, terwijl op basis van het geldende bestemmingsplan twee woningen gerealiseerd mogen worden.

Kastanjelaan

De bestemming agrarisch met waarden- landschap, wordt gewijzigd in wonen, zodanig dat hier een vrijstaande woning kan worden gerealiseerd. De gecombineerde ontwikkeling is onderbouwd op basis van het KGO-beleid. Dat betekent dat er ten behoeve van de landschappelijke inpassing een landschapsplan is opgesteld die als voorwaardelijke verplichting aan de regels van het bestemmingsplan is gekoppeld. Een deel van het plangebied wordt, in navolging van de landschappelijke waarden, als natuur bestemd.

2. Historisch-geografische beschrijving plangebied en omgeving

2.1 Bestaande situatie

Westerstouwe

De Westerstouwe is een rustige weg die westelijk van het plangebied dood loopt voor gemotoriseerd verkeer. Voor langzaam verkeer is er een verbinding in westelijke richting door middel van een fietstunnel onder de Europalaan. Tegenover het plangebied bevindt zich een fietspad dat de Westerstouwe verbindt met de noordelijk gelegen woonwijken van Meppel. Deze woonwijk is niet gericht op de Westerstouwe en is afgescheiden van de weg middels een groenstrook.

De bebouwing aan de Westerstouwe bestaat ter hoogte van het plangebied uit vrijstaande woningen, een enkel bedrijf en open gebieden met een landelijk karakter.

Ten westen van het plangebied bevindt zich een rijwielhandel, ten oosten een vrijstaande woning. Het plangebied bestaat uit bedrijfsmatige bebouwing en een bedrijfswoning het gezamenlijk oppervlakte van ruim 650 m². Op de volgende afbeelding is de bestaande bebouwing weergegeven.



Bestaande bebouwing aan de Westerstouwe 31 en 33. Rechts de rijwielhandel. Bron: Google maps.

Kastanjelaan

De Kastanjelaan verbindt de Westerstouwe en de Berggiersweg met elkaar. De weg loopt door (voormalig) agrarisch gebied. Aan weerszijden van de weg bevinden zich vrijstaande woningen en (voormalige) agrarische panden. Het gebied heeft de uitstraling van een landelijk woongebied.

De locatie waar de woning is voorzien bevindt betreft een agrarisch percee dat zich tussen twee vrijstaande woningen bevindt. Op de volgende afbeelding is een impressie gegeven van de bestaande situatie ter hoogte van het plangebied.



Impressie Kastanjelaan. Links het plangebied, rechts bestaande woningen. Bron: Google maps.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied ligt in het slagenlandschap. Het slagenlandschap is typisch voor de omgeving van Staphorst en is ontstaan door de ontginning van veen. Het gebied is lange tijd als zodanig in gebruik geweest. De Westerstouwe liep lange tijd niet door zoals dat nu het geval is en was de Kastanjelaan niet aanwezig. Pas midden jaren ’50 van de vorige eeuw is de eerste (agrarische) bebouwing gerealiseerd, is de Westerstouwe doorgelegd en is de Kastanjelaan aangelegd. Op onderstaande afbeeldingen is dat weergegeven.



Situatie in 1900 (links) en in 1954 (rechts).

In de loop der jaren is de bebouwing aan de Kastanjelaan en de Westerstouwe toegenomen en is dit deel van Staphorst als het ware tegen Meppel aangegroeid. Op de volgende afbeeldingen is dat weergegeven.



Afbeelding links de situatie in 1976. Op de rechter afbeelding de situatie in 2019.

2.3 Hydrologie

De bodemkundige en waterhuishoudkundige situatie zijn in belangrijke mate bepalend voor het karakter van een gebied. De abiotische kenmerken (de ondergrond) hebben allereerst invloed op de natuurlijke vegetatie die ergens voorkomt. Verder heeft de mens als gevolg van de abiotische kenmerken een gebied op verschillende manieren in gebruik genomen. Hierdoor is een bepaald landschap ontstaan. De bodem en de waterhuishouding bepalen ook de geschiktheid van een gebied voor verschillende functies en de wijze van inrichten.

De afwatering van het oppervlaktewater in de gemeente Staphorst vindt plaats via verschillende watergangen. In het noorden van de gemeente, waar het plangebied onderdeel van uit maakt, vindt de afwatering via sloten plaats richting de Reest, de Hoogeveensche Vaart naar het Meppelerdiep.

In paragraaf 6.10 wordt nader ingegaan op het aspect ‘water’.

2.4 Landschaps- en natuurwaarden

De locatie aan de Westerstouwe kent gezien de stedelijke ligging vrijwel geen landschappelijke waarden.

De locatie Kastanjelaan bevindt zich in het jonge heide- en broekontginningslandschap en op de rand van het laagveenontginningslandschap. Het gebied heeft aanmerkelijk meer de kenmerken van het laagveenontginningslandschap. Ruimtelijke kenmerken van deze landschapstypering zijn:

- open, laag en nat landschap
- occupatie door vervening/ontwatering
- boerderijen langs vaarten en wegen
- kleinschalig slagenlandschap
- langgerekte uitwaaierende kavels en houtwallen (els, berk, eik)
- typering nederzetting: wegdorpen (oftewel lintstructuur)
- beplantingen: els, berk, eik, divers struweel

(bron: catalogus gebiedskenmerken Overijssel).

Het perceel ligt tussen twee bestaande woningen. Ter plaatse is een vrijstaande woning voorzien die wordt ontsloten aan de Kastanjelaan en in lijn wordt gerealiseerd met de naastgelegen woningen. Het slagenlandschap is typisch voor de omgeving van Staphorst en is ontstaan door de ontginning van veen. De oorspronkelijke sloten tussen de slagen groeiden dicht met struweel en bos: de kenmerkende elzensingels. Deze basis is teruggebracht in het inrichtingsplan waarover meer in de volgende hoofdstukken.

Beide locaties liggen in het gebied Slingerberg, op de grens met de bebouwde kom van Meppen en de grens van de provincies Overijssel en Drenthe. Dit gebeid kan gezien worden als kernrandzone. Hoewel deze locatie in gemeentelijk en provinciaal beleid als platteland wordt aangemerkt, zijn in dit gebied alle kenmerken van een kernrandzone merkbaar. Zo is de bebouwingsdichtheid zodanig dat dit een overgang tussen stedelijk gebied en platteland vormt en zijn er verschillende stedelijke functies (bedrijfskavels, detailhandel en woningbouw in verschillende dichtheden) in dit gebied te vinden.

Beleid van verschillende provincies op kernrandzones geeft aan dat deze gebieden het visitekaartje voor een dorp of stad moeten vormen. Via deze gebieden benader je het stedelijke gebied. Het zijn dan ook gebieden met een hoge dynamiek. Functies volgen elkaar in een relatief hoog tempo op. Ook deze ruimtelijke veranderingen zijn merkbaar in Slingenberg. De gecombineerde ontwikkeling van de locaties Westerstouwe en Kastanjelaan, past dan ook in de dynamiek en de functies van een kernrandzone. Het toevoegen van een vrijstaande woning aan de Kastanjelaan draagt bij aan de overgang tussen stedelijk en landelijk gebied. De 6 rijwoningen passen bij het meer stedelijk beeld aan de Westerstouwe. Hier wordt aangesloten op het stedelijke gebied van Meppel.

2.5 Archeologie en cultuurhistorie

Binnen het plangebied is geen sprake van cultuurhistorische waarden, anders dan de landschappelijke waarden zoals hiervoor beschreven.

De gemeente heeft in dat kader de archeologische verwachtings- en beleidskaart opgesteld. Op de volgende afbeelding een uitsnede met daarbinnen het plangebied.



lage verwachting

Bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte van minimaal 1,5 ha is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Uitsneden archeologische verwachtings- en waardenkaart met daarbinnen de globale ligging van de plangebieden.

In paragraaf 6.12 wordt nader op de aspecten cultuurhistorie en archeologie ingegaan.

2.6 Stedenbouwkundige waarden

Het plangebied aan de Westerstouwe betreft bebouwd gebied. Op de locatie is een bedrijf gevestigd dat is gespecialiseerd in duurzame technieken in de installatietechniek (koelen en verwarmen). Het bedrijfsgebouw wordt ook gebruikt voor detailhandel, waarbij rond de jaarwisseling vuurwerk wordt verkocht. Ten slotte wordt een deel van het gebouw gebruikt door een rijwielhandel voor de opslag van fietsen. Van landschappelijke waarden is geen sprake. De ontwikkeling van de Westerstouwe betekent vooral een kwaliteitsverbetering door een sterke afname van het bebouwde oppervlak. Het stedelijke beeld dat deze locatie nu al kenmerkt zal vrijwel niet veranderen.

3. Door gemeente meegegeven randvoorwaarden aan initiatief

3.1 Beeldkwaliteitseisen

Ten aanzien van het plan is ten aanzien van beeldkwaliteit de eis gesteld dat de architectuur, vormgeving en inpassing worden afgestemd op de omgeving. In de volgende paragrafen wordt daar nader op ingegaan.

3.2 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing

Ten aanzien van de ruimtelijke inpassing van de woningen aan de Westerstouwe dient aansluiting gevonden te worden op de bestaande bebouwing in de omgeving.

Ten aanzien van de bebouwing aan de Kastanjelaan dient de woning aansluiting te vinden op de naastgelegen bebouwing en op de landschappelijke waarden van het omliggende gebied. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is daarbij van toepassing. In de volgende paragraaf wordt weergegeven op welke wijze deze uitgangspunten in het plan zijn door vertaald.

3.3 Doorvertaling in het plan

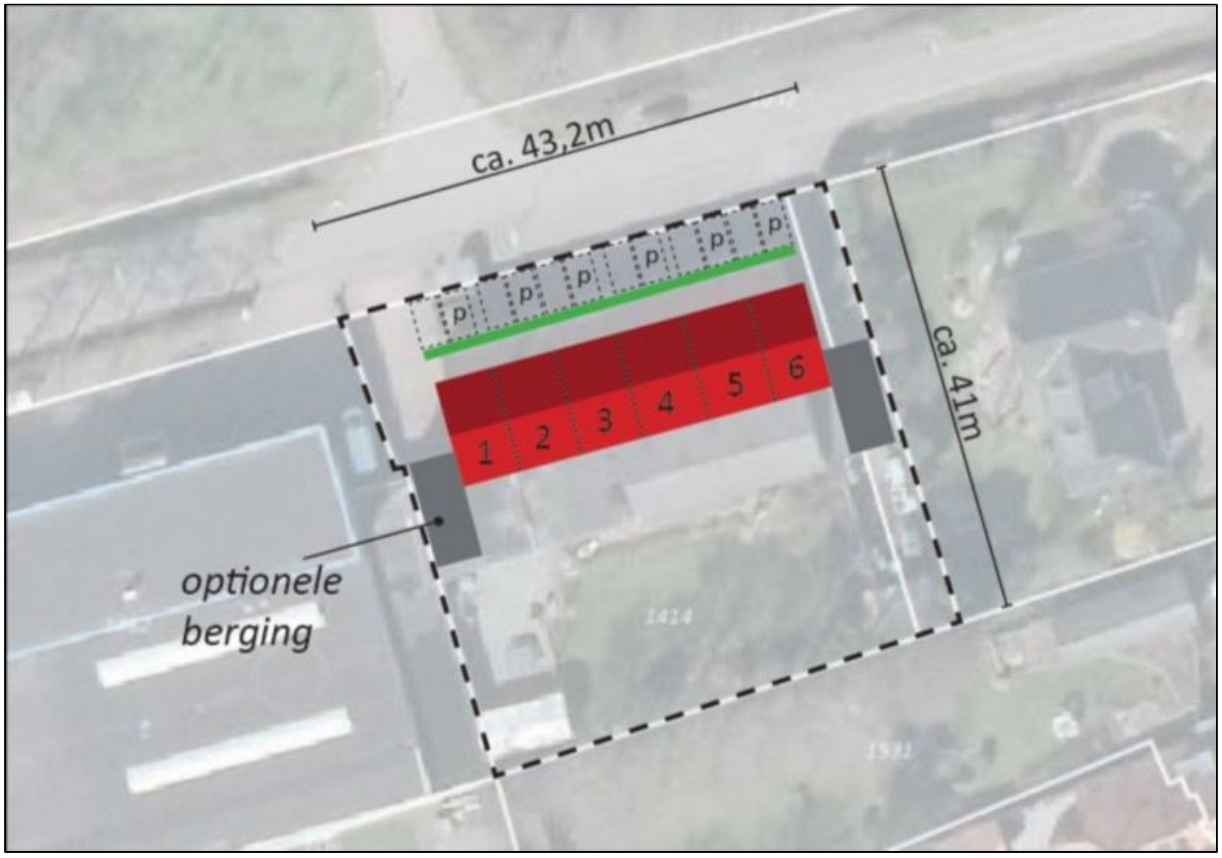
Westerstouwe

De ontwikkeling aan de Westerstouwe betekent vooral een kwaliteitsverbetering door een sterke afname van het bebouwde oppervlak met 45%. Het stedelijke beeld dat deze locatie nu al kenmerkt zal vrijwel niet veranderen door de vormgeving van de nieuwbouw. De locatie grenst aan de bebouwde kom van Meppel en vormt daarmee de kernrandzone. De verschijningsvorm van de nieuwbouw sluit aan op Koedijkslanden / Westerstouwe. Wel zal door een zorgvuldige architectuur het aanzicht van deze locatie verbeteren. De woningen worden, net als in de bestaande situatie, in één bouwvolume gerealiseerd. De rooilijn van de nieuwe bebouwing wordt in lijn gebracht met de naastgelegen bedrijfsbebouwing. Op onderstaande afbeelding is een impressie van het plan gegeven.



Impressie van de beoogde starterswoningen aan de Westerstouwe.

Het plan voorziet in de sloop van bebouwing met een oppervlakte van 653 m² aan gebouwen met een inhoud van 4.511 m³. Het plan voorziet in de bouw van een rij van 6 starterswoningen waarbij de energetische prestaties hoog zijn (energiezuinig tot -neutraal). Aan de zijde van de weg worden 12 parkeerplaatsen gerealiseerd en bij de berging van de hoekwoningen nog eens 2. Op de onderstaande afbeelding is de nieuwe inrichting weergegeven.



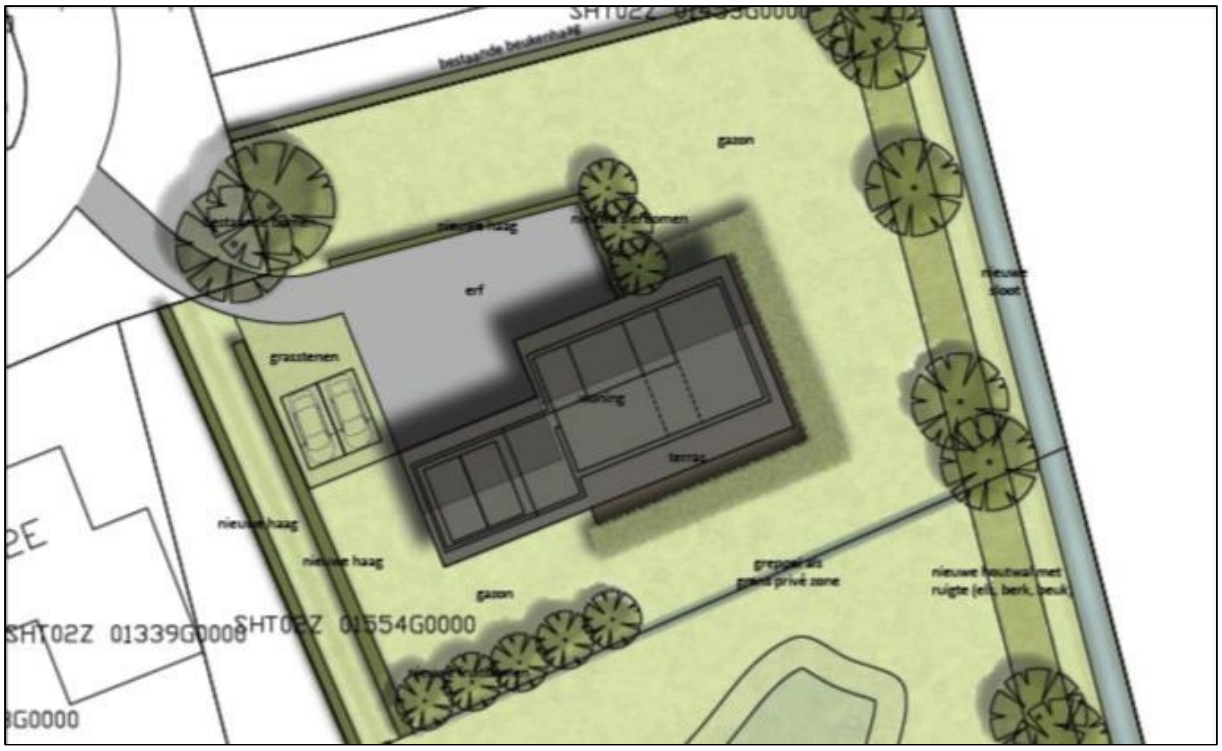
Beoogde inrichting locatie van de rij van 6 starterswoningen met 12 parkeerplaatsen, waarbij het bebouwd oppervlak met 45% afneemt.

Kastanjelaan

De locatie aan de Kastanjelaan bestaat uit onbebouwd agrarisch gebied met een landschappelijke waarde. Het perceel ligt tussen twee bestaande woningen. Ter plaatse is een vrijstaande woning voorzien die wordt ontsloten aan de Kastanjelaan en in lijn wordt gerealiseerd met de naastgelegen woningen.

De provincie Overijssel hanteert de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, bij ruimtelijke initiatieven in het buitengebied. Daarbij staat centraal dat bij ruimtelijke ontwikkelingen er een impuls moet ontstaan in het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Deze verbetering voorziet onder andere in de sloop van bebouwing aan de Westerstouwe 31 en 33, maar ook in de wijze waarop op basis van een goede landschappelijke inpassing een woning wordt gebouwd aan de Kastanjelaan.

De woning aan de Kastanjelaan is zodanig op de kavel gesitueerd, dat zicht is op de achterliggende weilanden. Deze kwaliteit blijft behouden, door de nieuwe woning zo te plaatsen dat de zichtlijnen vanaf de Kastanjelaan in beide richtingen behouden blijven. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven.



Impressie van de situering van de woning met de ontsluiting op de Kastanjelaan.

De architectonische en bouwkundige basis voor de woning aan de Kastanjelaan ligt in de techniek en de isolatieschil. Door een groot dakvlak op het zuiden te realiseren ontstaat hier ruimte voor het opwekken van zonne-energie (elektriciteit en warmte). Dit geeft aan de landschapszijde een beeld van een schuurwoning, zoals op onderstaande afbeelding is weergegeven.



Impressie woning aan de Kastanjelaan.

De al aanwezige diversiteit van woningen aan de Kastanjelaan geven aanleiding om de wegzijde een meer stedelijke vorm te geven. Hiermee wordt aansluiting gezocht bij de diverse mix van aanwezige architectuurstijlen, van eenvoudige volumes en minimalistisch (ook een onlangs gebouwde

schuurwoning, nummer 6AI) tot groots en rijk gedetailleerd. Deze mix geeft de Kastanjelaan charme en identiteit.

Landschappelijke inpassing

De provincie Overijssel hanteert de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, bij ruimtelijke initiatieven in het buitengebied. Daarbij staat centraal dat bij ruimtelijke ontwikkelingen er een impuls moet ontstaan in het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. De ontwikkeling bestaat in de project uit het realiseren van een rij van 6 woningen (400m³ x 6 = 2.400 m³) en een vrijstaande woning (750 m³), met een energielabel A of hoger. Daar tegenover staat de sanering van de woning, een bedrijfspand met energielabel G of lager, met vuurwerkverkoop van in totaal 4.511 m³.

Bij de woning aan de Kastanjelaan wordt 1 hectare betrokken voor een natuurlijke / landschappelijke inrichting. Een deel van dit perceel is in eigendom van familie van de initiatiefnemer. Hiermee is een gebruiksovereenkomst afgesloten tussen initiatiefnemer en eigenaar. Hiermee is het beheer van het perceel geborgd. Daarnaast borgt dit bestemmingsplan de duurzame instandhouding en gebruik van dit perceel.

Aangezien deze ontwikkeling in de kernrandzone plaatsvindt (en daarmee passend is in deze omgeving, zie onder), er een netto afname is van bebouwingsmassa en beide locaties een passende ruimtelijke inpassing krijgen, is de KGO balans in evenwicht.

De landschappelijke inpassing aan de Kastanjelaan is als volgt. De locatie bevindt zich in het jonge heide- en broekontginningslandschap en op de rand van het laagveenontginningslandschap. Het gebied heeft aanmerkelijk meer de kenmerken van het laagveenontginningslandschap. Ruimtelijke kenmerken van deze landschapstypering zijn:

- open, laag en nat landschap
- occupatie door vervening/ontwatering
- boerderijen langs vaarten en wegen
- kleinschalig slagenlandschap
- langgerekte uitwaaierende kavels en houtwallen (els, berk, eik)
- typering nederzetting: wegdorpen (oftewel lintstructuur)
- schaal erven: relatief klein
- beplantingen: els, berk, eik, divers struweel

Het slagenlandschap is typisch voor de omgeving van Staphorst en is ontstaan door de ontginning van veen. De oorspronkelijke sloten tussen de slagen groeiden dicht met struweel en bos: de kenmerkende elzensingels. Deze basis is teruggebracht in het inrichtingsplan. Er is gekozen voor de realisatie van een plas-dras gebied direct ten zuiden van de nieuwe woning. Hiermee ontstaat een natte zone waar rietvegetatie zich kan ontwikkelen. De sloot aan de oostzijde van het perceel (nu een greppel) wordt opnieuw gegraven en ernaast wordt een elzensingel gerealiseerd met Els (hoofdsoort) ruwe berk en eik. Tussen de sloot en de singel zorgt een grasstrook voor een openbaar pad en tegelijkertijd voor voldoende afstand naar de aangrenzende agrarische percelen. De verdere percelen blijven ingericht als extensieve weide.

Op de volgende afbeelding is de vertaling in de inrichtingsschets weergegeven. Het inrichtingsplan vormt de basis voor het bestemmingsplan ter plaatse.



Inrichtingsplan Kastanjelaan.

3.4 Conclusie

Het totale plan wordt gemotiveerd vanuit de sterke afname van bebouwing aan Westerstouwe 31 en 33. Hier is nu een oppervlakte van 653 m² aan gebouwen aanwezig met een inhoud van 4.511 m³. Gezamenlijk komt hiervoor aan de Westerstouwe 2.400 m³ en aan de Kastanjelaan 750 m³ terug.

Voor de bestaande situatie met twee bestemde woningen een bedrijfslocatie met detailhandel en een vuurwerkopslag en verkooppunt, komen een rij van 6 woningen en een vrijstaande woning terug. Ten slotte wordt een perceel van 1 hectare gebruikt voor de nieuwe woning aan de Kastanjelaan, landschapselementen en natuurontwikkeling. De KGO balans is daarmee in evenwicht. Met dit plan wordt een voor de kernrandzone passende functie gerealiseerd op de locatie van het huidige bedrijfspand. Met de zes energiezuinige rijwoningen wordt zowel ruimtelijk als functioneel een goede invulling gegeven aan de locatie. De vrijstaande woning vormt een goede afronding van de rij vrijstaande woningen aan de Kastanjelaan. Met de ontwikkeling van de vrijstaande woning krijgt de kernrandzone Slingenberg een passende functie, waarbij lokaal de landschappelijke overgang tussen stedelijk en landelijk gebied wordt versterkt.

4. Wat is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (als gevolg van het initiatief?)

4.1 Gebruikswaarde

De gebruikswaarde van een ontwikkeling wordt onder andere bepaald door de functionaliteit, bereikbaarheid, toegankelijkheid, nut en noodzaak van een initiatief dat ontwikkeld wordt.

In voorliggend geval wordt bestaande ontsierende bebouwing gesloopt en wordt een ongewenste functie weg bestemd. Hiervoor in de plaats worden op basis van een behoefte woningen teruggebouwd. De locatie wordt op deze wijze functioneel hergebruikt.

De locatie aan de Westerstouwe wordt zodanig ontwikkeld dat de nieuwe woningen ruimtelijk en functioneel goed worden ingepast in de bestaande situatie. Voor de woning aan de Kastanjelaan geldt dat ook. Hierbij is met name de landschappelijke inpassing van grote meerwaarde. Onderdeel van deze inpassing is een landschapsplan voor ruim 1 ha waarbinnen landschapselementen, natuurontwikkeling en een openbaar toegankelijk wandelpad worden gerealiseerd. Dit perceel is voor de helft in eigendom van de initiatiefnemer en voor de helft van familie in de tweede lijn. De inrichting en instandhouding is met dit bestemmingsplan geborgd. Dit draagt bij aan de gebruikswaarde en toegankelijkheid van het gebied.

4.2 Belevingswaarde

De belevingswaarde van een ontwikkeling wordt onder andere bepaald door de beeldkwaliteit, het ‘mooie’, de identiteit van een gebied, het gevoel van (toekomstige) gebruikers en bewoners.

Voorliggend plan voorziet zowel aan de Westerstouwe als aan de Kastanjelaan in een goede ruimtelijke inpassing. Zowel architectonisch, stedenbouwkundig als landschappelijk. Het inrichtingsplan dat als voorwaardelijke verplichting aan het bestemmingsplan is gekoppeld draagt bij aan een opwaardering van het landschap en daarmee aan de belevingswaarde. Toekomstige bewoners voelen zich hierdoor op hun plek.

4.3 Toekomstwaarde

De toekomstwaarde van een ontwikkeling wordt onder andere bepaald door het vermogen om ruimtelijke gevolgen van veranderende omstandigheden op te vangen (flexibiliteit, beheerbaarheid). Voorliggend plan voorziet in de sloop van voormalige bedrijfsbebouwing die wordt vervangen door een passende en duurzame bebouwing. Hiermee is sprake van het op goede wijze inspelen op veranderende omstandigheden. In combinatie met een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing is er sprake van een toekomstwaarde voor de locatie.

5. Beleidskader

5.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

De juridische borging van de nationale belangen uit de SVIR vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld (en aangevuld op 28 augustus 2012) en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

Relatie met initiatief

Onderliggend initiatief maakt geen onderdeel uit van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, waardoor de Barro niet van toepassing is.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals die geldt vanaf 1 juli 2017, bevat de verplichting om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te geven van de behoefte aan die ontwikkeling. Daarnaast, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaan moet worden onder een stedelijke ontwikkeling. Namelijk een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) vallen onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. Bovendien zijn er inmiddels meerdere uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, waarin het begrip stedelijke ontwikkeling verder is verduidelijkt.

Of bij een bovengenoemde voorziening sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. In de uitspraak van 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 is bepaald dat woningbouwplannen met een omvang vanaf 12 woningen als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien, terwijl in de uitspraak van de Afdeling van 16 september 2015 (ECLI:NBL:RVS:2015:2921) een plan van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling werd gezien vanwege de beperkte omvang.

In onderliggend initiatief is sprake van het realiseren van slechts één woning aan de Kastanjelaan en zes woningen aan de Westerstouwe. Het plan is zodoende niet ladderplichtig.

Conclusie Rijksbeleid
Onderliggend plan maakt geen onderdeel uit van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, waardoor de Barro niet van toepassing is. Daarnaast geldt dat het plan geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Het plan is niet ladderplichtig. De totale ontwikkeling is in lijn met Rijksbeleid.

5.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken kleur.
Op 12 april 2017 heeft Overijssel haar nieuwe Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie wordt jaarlijks geactualiseerd. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

Duurzaamheid
De provincie hanteert de volgende definitie van duurzaamheid: 'duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.'

De provincie heeft 4 duurzame kwaliteitsambities geformuleerd:

1. Een klimaatbestendig Overijssel

Dit betekent dat de provincie er voor wil zorgen dat we – nu en in de toekomst – beschermd zijn tegen overstromingen, droge voeten houden en, ook in perioden van droogte, over voldoende en schoon (drink)water beschikken voor bewoners, natuur en (landbouw)bedrijven. En de provincie wil er voor zorgen dat de stad, zelfs bij extreem heet weer, een fijne en gezonde plek blijft om te wonen. Met andere woorden: dat bijvoorbeeld ook hittestress in de steden wordt beperkt.

Toets aan initiatief
Onderliggend plangebied ligt op de overgang van landelijk en stedelijk gebied. Er is geen sprake van wateroverlast. Ten aanzien van hittestress geldt dat de bebouwing aan de Westerstouwe afneemt waardoor eventuele hittestress wordt verminderd.

2. Een duurzame energiehuishouding

We ambiëren in Overijssel een duurzame energiehuishouding: hernieuwbare energie voor iedereen beschikbaar en betaalbaar. We zetten in op het vergroten van het aandeel energie uit bronnen als zon, wind, biomassa en ondergrond.

Toets aan initiatief
De rijwoningen die worden gerealiseerd worden duurzaam ontwikkeld, op basis van een A-label of hoger. Ook de woning aan de Kastanjelaan wordt duurzaam gerealiseerd. BENG is daarbij een minimale eis. Verder worden duurzame maatregelen in de vorm van led-verlichting, isolatie, zonnepanelen en beglazing. Ook zal er sprake zijn van een lage temperatuur verwarming, zoals, vloer-, plint- en/of lage temperatuur radiatoren. Het elektriciteitsverbruik wordt gemonitord. De opslag van regenwater en een grijs water circuit in de woning voor de toilet en wasmachine is ook een mogelijkheid.

3. Kringlopen sluiten, ofwel: toegroeien naar een circulaire economie

De provincie streeft naar een economie die spaarzaam omgaat met grondstoffen, waar winning, gebruik en hergebruik dicht bij elkaar plaatsvinden en waarin reststoffen maximaal worden hergebruikt. Het sluiten van kringlopen staat hierbij centraal. Dit draagt ook bij aan het borgen van een gezonde leefomgeving door het beperken van schadelijke emissies.

Toets aan initiatief
Waar mogelijk wordt bij de bouw van de woningen gebruik gemaakt van bestaande grondstoffen en hergebruikte materialen.

4. Beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur

De provincie heeft de ambitie om bestaande ruimte, bebouwing en infrastructuur beter en slimmer te benutten. Denk aan multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel boven- als ondergronds), hergebruik en herbestemming van vrijkomend vastgoed (in stedelijk en landelijk gebied) en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten.

Toets aan initiatief
Onderliggend initiatief sluit daar op aan door sloop en vervangende nieuwbouw van verouderde bebouwing. De locatie aan de Westerstouwe wordt daarmee beter benut. De woningen worden levensloopbestendig gebouwd.

Ruimtelijke kwaliteit
Ruimtelijke kwaliteit wordt door de provincie vooral gezien als functioneel, mooi en toekomstbestendig. Dit is een optelsom van:

5 gebruikswaarde: functionaliteit, bereikbaarheid, toegankelijkheid, nut en noodzaak van een initiatief dat ontwikkeld wordt
6 belevingswaarde: beeldkwaliteit, het ‘mooie’, de identiteit van een gebied, het gevoel van (toekomstige) gebruikers en bewoners
7 toekomstwaarde: het vermogen om ruimtelijke gevolgen van veranderende omstandigheden op te vangen (flexibiliteit, beheerbaarheid)

Toets aan initiatief
Onderliggend initiatief sluit aan op een draagt bij aan voorgaande waarden. De kwaliteit van de bestaande bebouwing is slecht. De kans dat de functionaliteit van de bebouwing daardoor op (korte) termijn onder druk komt te staan is groot. Daarnaast is de noodzaak van bedrijfsmatige bebouwing ter plaatse niet meer noodzakelijk. Daarom wordt bestaande bebouwing gesloopt en wordt op basis van een goede architectonische en functionele invulling een nieuwe invulling aan de locatie gegeven. De toekomstwaarde van de locatie wordt daardoor verbeterd.

Ter compensatie van de sloop wordt aan de Kastanjelaan een woning gerealiseerd. De schaal en de beeldkwaliteit van de woning (architectuur) is afgestemd op de kenmerken van omliggende bebouwing en de kwaliteiten van het omliggende landschap. Dit maakt dat de woonfunctie een toekomstwaarde heeft en bijdraagt aan de belevingswaarde van de plek.

Sociale kwaliteit
Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of ‘goed voelen’ van de mens. Daarbij spelen zaken als gezondheid en vitaliteit een belangrijke rol, maar ook arbeidsparticipatie (mede in relatie tot

onderwijs), sociale uitsluiting en armoede. Sociale kwaliteit gaat ook over leefbaarheid in bredere zin, over binding met de buurt en betrokkenheid bij de eigen leefomgeving.

Toets aan initiatief
Onderliggend initiatief voorziet in een woonfunctie in aansluiting op omliggende woningen, zowel aan de Westerstouwe als aan de Kastanjelaan. Door deze passende functie wordt aan de Westerstouwe voorkomen dat bestaande bebouwing aan de Westerstouwe op termijn leeg komt te staan en de leefomgeving wordt aangetast.
Zoals ook bij de rode draden 'duurzaamheid' en 'ruimtelijke kwaliteit' is aangegeven draagt het initiatief aan zowel de Westerstouwe als aan de Kastanjelaan op verschillende schaalniveaus bij aan de opwaardering van de leefomgeving. Niet alleen door de locaties een passende functie te geven, maar ook door dit te doen op basis van architectonische en landschappelijke afstemming op de omgeving.

Conclusie
Onderliggend initiatief sluit aan op de ambities in de Omgevingsvisie. De locaties aan de Westerstouwe en de Kastanjelaan worden getransformeerd naar toekomstbestendige en duurzame bestemmingen op basis van functionaliteit en ruimtelijke kwaliteit, passend in de omgeving en in aansluiting op het landschap.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel
De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2017 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

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

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes
Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zogenaamde 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

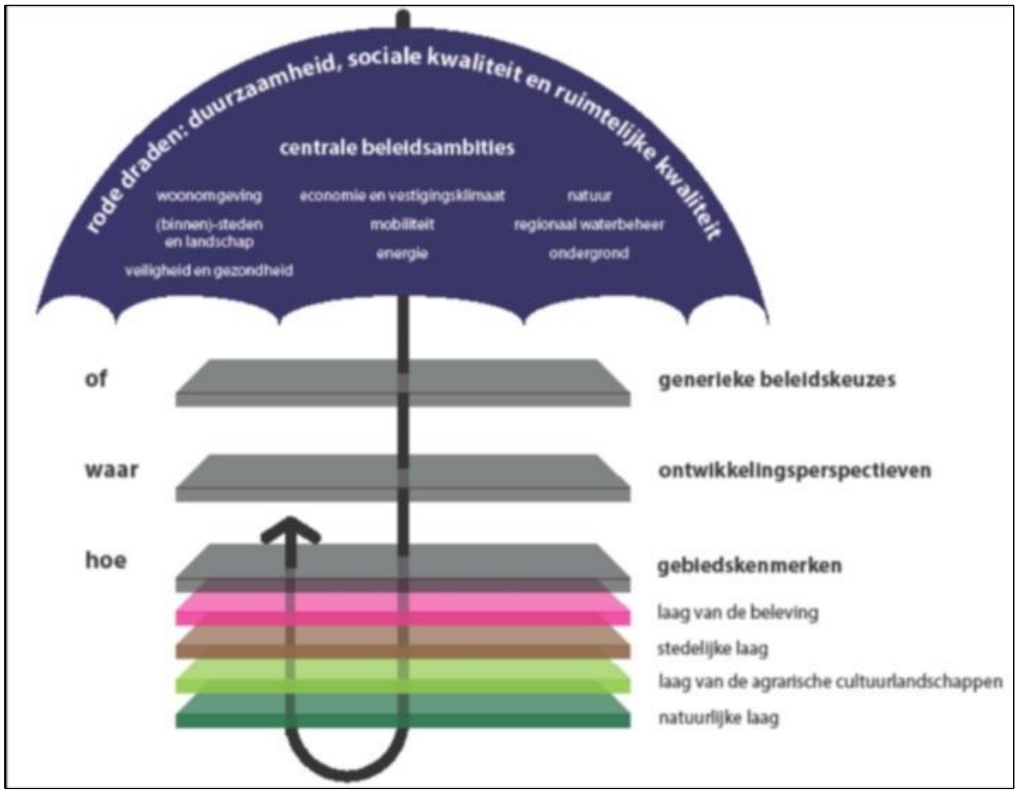
Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingszones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

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

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent door vertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

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

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



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2017 (Bron: Provincie Overijssel).

Toets aan uitvoeringsmodel

Generieke beleidskeuzes

Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door provinciale generieke beleidskeuzes. In heel Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn:

1. integraliteit
2. toekomstbestendigheid
3. concentratiebeleid
4. (boven)regionale afstemming
5. zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

1. Integraliteit

De eis van integraliteit houdt in dat alle belangen die bij een ontwikkeling betrokken zijn, zorgvuldig tegen elkaar worden afgewogen. Met deze wettelijke eis uit het Besluit ruimtelijke ordening wordt verzekerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Toets aan initiatief
Ten aanzien van onderliggend initiatief is een integrale afweging gemaakt ten aanzien van beleid, ruimtelijke kwaliteit, omgeving en behoefte. Dit vertaalt zich in onderliggend bestemmingsplan. De keuze voor een woonfunctie sluit aan op de behoefte aan (starters)woningen. De wijze waarop dit gebeurt is architectonisch en landschappelijk afgestemd op de omgeving, zowel aan de Westerstouwe als aan de Kastanjelaan.

2. Toekomstbestendigheid

De eis dat gekozen oplossingen voor maatschappelijke opgaven toekomstbestendig moeten zijn, houdt in dat een initiatief de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te kunnen voorzien niet in gevaar mag brengen. Initiatieven moeten bijdragen aan een duurzame benadering van ontwikkelingen die voorzien in de behoefte van de huidige generatie, maar die opties openhoudt om ook te voorzien in behoeften van toekomstige generaties. Het gaat dan om een evenwichtige benadering van het welzijn van mensen, economische welvaart en van het beheer van natuurlijke voorraden. Bij toekomstbestendigheid gaat het ook om de effecten van ingrepen op verschillende schaalniveaus (van directe buren tot ver over de grens) en over de vraag of het project over 20 of 30 jaar nog steeds toegevoegde waarde heeft.

Toets aan initiatief
De duurzame wijze waarop bestaande bebouwing aan de Westerstouwe wordt getransformeerd naar zes rijwoningen voorziet in een toekomstbestendigheid van de locatie. Staphorst heeft een behoefte aan starterswoningen en daar wordt met onderliggend plan invulling aan gegeven. Ter compensatie wordt aan de Kastanjelaan een woning gerealiseerd ter vervanging van de bedrijfswoning. De wijze waarop dit is afgestemd op omliggende (woon)functies, bebouwing en het landschap getuigt van een toekomstbestendige situatie.

3. *Concentratiebeleid*

Het concentratiebeleid van de provincie Overijssel houdt in dat stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) zoveel mogelijk geconcentreerd worden in de stedelijke netwerken Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Cleantech regio Deventer. Daar mag gebouwd worden voor de (boven)regionale behoefte. De kernen Hardenberg en Steenwijk kunnen bouwen voor de regionale behoefte mits dit past binnen de regionale programmering.

Toets aan initiatief
Onderliggend initiatief ligt niet in een van de concentratiegebieden en is derhalve niet van toepassing.

4. *Bovenregionale Afstemming*

De verplichting tot (boven)regionale afstemming is erop gericht om gemeenten gezamenlijk verantwoordelijkheid te laten nemen voor de regionale programmering van woningbouw, werklocaties en stedelijke voorzieningen. Ook wanneer een gemeente alleen voorziet in haar eigen (lokale) behoefte is onderlinge afstemming gewenst, omdat het aanbod in een gemeente aan woningen, werklocaties en voorzieningen onderdeel uitmaakt van een regionale markt.

Toets aan initiatief
Onderliggend initiatief geeft hier invulling aan doordat de voorziene plancapaciteit onderdeel uit maakt van de Regionale Woon Programming West-Overijssel, zoals in paragraaf 4.2.1 beschreven. In dat kader vindt regionale afstemming plaatsgevonden op basis van het ontwerpbestemmingsplan.

5. *Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*

De eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag – zowel ondergronds als bovengronds – te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden.

Toets aan initiatief
Onderliggend initiatief voorziet in sloop en vervangende nieuwbouw. Grotendeels op de dezelfde locatie(Westerstouwe) en deels elders (Kastanjelaan). Daar waar aan de Kastanjelaan een nieuwe woning wordt gerealiseerd is dat op een logische plek in lijn met reeds bestaande woningen. Per saldo neemt de bebouwing ten gevolge van voorliggend plan af. Daarnaast verdwijnt de aanwezige vuurwerkverkoop.

Ontwikkelingsperspectieven
De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Bij onderliggend initiatief is het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’ van toepassing. De doelstelling bij dit ontwikkelingsperspectief is het behouden en versterken van de leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied.

Toets aan initiatief
Door de sloop van gedateerde en deels ongewenste (bedrijfs-)bebouwing en de realisatie van woningen, wordt invulling gegeven aan een woningbouwvraagstuk. Door hier invulling aan te geven in de vorm van zes (starters-)woningen en een vrijstaande woning wordt bijgedragen aan de leefbaarheid van het landelijk gebied.

Gebiedskenmerken

De provincie wil nieuwe ruimtelijke opgaven verbinden 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. De provincie onderscheidt de gebiedskenmerken in vier lagen:

1. de natuurlijke laag
2. de stedelijke laag
3. de laag van de beleving
4. de laag van het agrarisch cultuurlandschap

Voor onderliggend initiatief zijn alleen de natuurlijke en stedelijke laag van belang. Dit vanwege de binnenstedelijke ligging van het plangebied.

1. 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.

Toets aan het initiatief

Het plangebied ligt binnen de gebiedskenmerken van de 'Dekzandvlakte en ruggen'. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. En door de (strekkings-)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen. In onderliggend plan wordt hier ter plaatse van de Kastanjelaan middels een inrichtingsplan invulling aan gegeven. In hoofdstuk 3.3 is dit nader onderbouwd en toegelicht.

2. 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.

Toets aan het initiatief

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de gebiedskenmerken van het 'Informele trage netwerk'. Het informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterpaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. Behoudens de aansluiting van het plangebied op fietsverbindingen/routes, wordt binnen beide delen van het plangebied geen invulling gegeven aan de gebiedskenmerken.

Het plangebied ligt tevens gedeeltelijk binnen de gebiedskenmerken van de 'Verspreide bebouwing'. De ambitie hierbij is dat bebouwing afgestemd is op de omgeving. In onderliggend plangebied is aan de Kastanjelaan sprake van bebouwing die is afgestemd op de omgeving. De woning past binnen het beeld van vrijstaande woningen op ruime kavels.

Aan de Westerstouwe zijn de rooilijn en bouwhoogte afgestemd op de omgeving waardoor het bouwplan passend is.

3. 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 ambitie is de beleving, betekenis en kwaliteit van de leefomgeving te versterken, samenhang te vergroten en discontinuïteiten in landschappelijke structuren te herstellen. Onderliggend plan geeft hier aan de Kastanjelaan invulling aan door de goede landschappelijke inpassing. Aan de Westerstouwe is er van een landschappelijke inpassing niet direct sprake, maar wel van een goede stedenbouwkundige afstemming binnen het bestaande bebouwde lint.

Binnen de Laag van de beleving geldt voor het plangebied het kenmerk ‘Donkerte’. De ambitie is de huidige ‘donkere’ gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Hier kan uitvoering aan gegeven worden door:

- In de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht. Dit vereist het selectief inzetten en ‘richten’ van kunstlicht.
- Veel aandacht voor vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.

In onderliggend plan wordt het gebruik van kunstlicht zoveel mogelijk vermeden en alleen ingezet indien daar nut en noodzaak voor is.

4. Laag van het agrarisch cultuurlandschap

De laag van het agrarische cultuurlandschap is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden – en worden – gebracht. Door de eeuwen heen is een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid. Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap.

De ambitie voor de laag van het agrarische cultuurlandschap is het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen.

Binnen de laag van het agrarische cultuurlandschap ligt het plangebied in het jonge heide- en broekontginningslandschap. De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere

ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen. Ter plaatse van de Kastanjelaan wordt hier op basis van het inrichtingsplan (zie hoofdstuk 3.3) invulling aan gegeven.

Omgevingsverordening
De omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie er aan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. In artikel 2.1.6 van de verordening is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving opgenomen. Daarin staat dat bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3 en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – kunnen voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toets aan onderliggend plan
Voorliggend plan bestaat uit het realiseren van een rij van 6 (starters)woningen (400m³ x 6 = 2.400 m³) en een vrijstaande woning (750 m³), met een energielabel A of hoger. Daar tegenover staat de sanering van de woning (twee woningen bestemd), een bedrijfspand met energielabel G of lager, met vuurwerkverkoop van in totaal 4.511 m³. Per saldo neemt het oppervlak aan bebouwing af. In de volgende tabel is de KGO-balans weergegeven.

Kwaliteitsverbetering (inbreng)	**Ontwikkelruimte (ontwikkeling)**
Verwijderen van 4.511 m³, gedateerde bebouwing met een hoog energieverbruik	Rij van zes starterswoningen
Inbreng van twee bestemde woningen	Vrijstaande demonstratiewoning, energieneutraal of -leverend met een A++ energielabel
Verwijderen van vuurwerkopslag en verkooppunt	
Realiseren van landschapsverbetering en natuurontwikkeling op een perceel van 1 ha	

In de omgevingsverordening is opgenomen dat in de toelichting op bestemmingsplannen onderbouwd moet worden dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. Dat geldt met name voor de locatie aan de Kastanjelaan waar een woning wordt gebouwd in agrarisch gebied met landschappelijke waarden.

Deze gebiedskenmerken zijn opgenomen in de Catalogus Gebiedskenmerken. In hoofdstuk 3 is reeds onderbouwd op welke wijze het plan voldoet aan deze gebiedskenmerken.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat voorliggend initiatief in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde, en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

5.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar'

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

De gemeente Staphorst heeft haar ambitie uitgewerkt in verschillende thema's, waaronder het thema 'Een fantastisch woon - en leefklimaat'. De gemeente wil zorgen voor een voldoende ruim woningaanbod, om te voorkomen dat Staphorsters noodgedwongen naar omliggende gemeenten verhuizen. De demografische ontwikkelingen leiden met name tot een grote vraag naar woningen voor starters. Daarbij vraagt de betaalbaarheid van woningen voor starters en kleine huishoudens aandacht.

De gemeente wil verantwoord vernieuwen en daarom houdt de gemeente bij woningbouwontwikkelingen – groot of klein – oog voor, en maakt de gemeente gebruik van, het cultuurhistorie en het unieke slagenlandschap. Dit is ook in lijn met de Ladder voor Duurzame verstedelijking.

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. Tegelijkertijd zal de komende jaren ook in Staphorst de vergrijzing toenemen.

Als een soort 'drietrapsraket' laat de gemeente de ontwikkeling van nieuwbouw zoveel mogelijk binnenstedelijk en aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied plaatsvinden. Pas zodra deze locaties benut zijn, of zodra ze blijken ongeschikt te zijn voor woningbouwdoeleinden, zal er naar reservelocaties gekeken worden. Alleen als blijkt dat er een kwantitatieve dan wel kwalitatieve behoefte is aan extra ruimte voor nieuwe woningen buiten het bestaand stedelijk gebied, dan komen deze locaties in beeld. Ontwikkeling van deze locaties dient gepaard te gaan met een wezenlijke bijdrage aan de drie kernkwaliteiten. In lijn met de Omgevingswet wordt gedacht aan woningbouw op bestaande kavels en binnen bestaande bebouwing, zowel binnen- als buitenstedelijk. Dit kan door woningsplitsing of hergebruik van bestaande bebouwing. Bij voorkeur is dit dichtbij een van kernen, om zo te zorgen dat de afstand tot de voorzieningen niet te groot is; dit heeft immers minder verkeersbewegingen tot gevolg en meer bestedingen.

Toets aan onderligend plan

Onderliggend plan voorziet in de herontwikkeling van een bestaande bebouwde loctaie aan de Westerstouwe 31 en 33 en de inpassing van een woning aan de Kastanjelaan. Ten aanzien van de locatie aan de Westerstouwe worden 6 starterswoningen gerealiseerd. Hiermee wordt invulling gegeven aan de vraag naar woningen voor deze doelgroep. Daarbij wordt minder bebouwing teruggebouwd dan gesloopt. Dit is in lijn met de omgevingsvisie.

Aan de Kastanjelaan wordt invulling gegeven aan de doelstellingen van de omgevingsvisie doordat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing.

Woonvisie
De gemeente Staphorst heeft een nieuwe woonvisie. De visie loopt tot 2024 en is een herijking van de vorige visie die een doorlooptijd van 2016 tot 2020 had. De woonvisie is met inspraak van jongeren, ouderen, zorg- en bouwpartijen en andere betrokkenen vanuit verschillende invalshoeken en expertises opgesteld. Er is een onderzoek gehouden en de resultaten zijn op de 'Avond van het Woonvraagstuk' met inwoners en betrokkenen uitgebreid besproken. Dit is meegenomen in de visie.

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. Voorliggend plan geeft hier invulling aan.

Onderliggend plan is nog gebaseerd op de vorige Woonvisie omdat het planproces tijdens de looptijd van die woonvisie is opgestart. In de woonvisie 2016-2020 geeft de gemeente Staphorst aan dat er tot 2025 350 huishoudens kunnen worden toegevoegd. Daarbij wordt aangegeven dat het realiseren van rijwoningen van goede kwaliteit mogelijk is. Daarbij wordt aangegeven dat kwaliteit bestaat uit een combinatie van betaalbaarheid en duurzame kwaliteit. Daarbij gaat het ook om de energetische prestaties van de woningen.

Voor de locatie Westerstouwe wordt daarom ingezet op de startersmarkt, conform het gemeentelijke beleid, waarbij de energetische prestaties hoog zijn (energiezuinig tot -neutraal). Ook wordt aandacht gegeven aan de esthetische kwaliteit. Dit type woning past goed bij het stedelijke karakter van de rand van Meppel. De vraag naar deze woningen is hoog en zal de komende jaren naar verwachting hoog blijven.

Samengevat wordt er met dit plan een voor de kernrandzone passende functie gerealiseerd op de locatie van het huidige bedrijfspand. Met de zes energiezuinige rijwoningen wordt zowel ruimtelijk als functioneel invulling gegeven aan de locatie. Deze ontwikkeling past binnen de woonvisie van de gemeente Staphorst. De vrijstaande woning vormt een goede afronding van de rij vrijstaande woningen aan de Kastanjelaan. Ook hiermee krijgt de kernrandzone Slingenberg een passende functie, waarbij lokaal de landschappelijke overgang tussen stedelijk en landelijk gebied wordt versterkt. De voor de totale ontwikkeling is de KGO-balans in evenwicht.

Conclusie
Onderliggend plan is in lijn met de gemeentelijke Woonvisie.

EPOS
De gemeente Staphorst werkt ten aanzien van de behandeling van nieuwe ruimtelijke plannen op basis van EPOS. EPOS staat voor Efficiënte Procesinrichting Omgevingsrecht Staphorst. EPOS is de nieuwe werkwijze van de gemeente en beoogt een efficiënter proces voor het aanvragen van een omgevingsvergunning of een bestemmingswijziging voor alle bouwplannen die (nog) niet in het huidige bestemmingsplan passen. Het beleid is vastgesteld door de gemeenteraad.

Kenmerkend voor EPOS is de taak- en rolverdeling van betrokkenen. De initiatiefnemer (inwoner of bedrijf) met een (ver)bouwplan, is zelf verantwoordelijk voor het realiseren ervan. Hiervoor huurt hij een professional in. Deze helpt bij het maken van een plan en het indienen van een goede aanvraag.

De gemeente faciliteert hierbij met het beschikbaar stellen van de ruimtecoach. Belangrijk onderdeel van EPOS is burgerparticipatie.

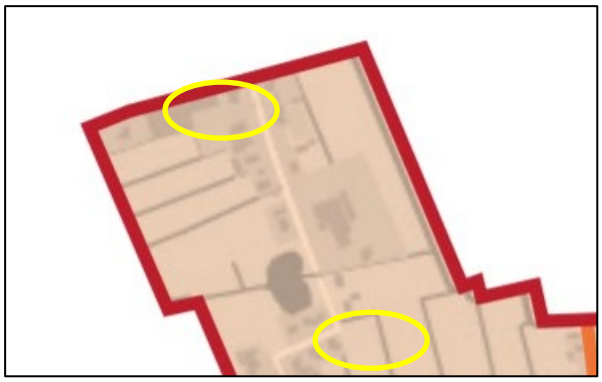
Uit hoofdstuk 9 van het handboek EPOS volgt dat de gemeente van de initiatiefnemer verwacht dat zij op het gebied van burgerparticipatie een adequate inspanning levert. Daarbij maakt de gemeente onderscheid tussen twee soorten burgerparticipatie: 'reguliere burgerparticipatie' en 'uitgebreide burgerparticipatie.'
In dit geval dient de weg van 'uitgebreide burgerparticipatie' te worden gevolgd. Er is immers geen sprake van bouwplannen met een beperkt(e) effect/omvang binnen een binnenplanse of buitenplanse kruimelafwijking van het bestemmingsplan of een wijzigingsbevoegdheid, maar van bouwplannen die een grotere ruimtelijk impact hebben. EPOS schrijft voor dat in een dergelijk geval de omwonenden expliciet naar hun mening dient te worden gevraagd en dat er een dialoog dient plaats te vinden tussen initiatiefnemer(s) en omwonenden.

Ten aanzien van voorliggend plan is door initiatiefnemer een professional ingeschakeld, is de ruimtecoach ingezet en heeft diverse malen participatie met de omgeving plaatsgevonden. Belanghebbenden zijn meermaals in de gelegenheid gesteld vragen te stellen. Initiatiefnemer heeft hier een reactie opgegeven. Het planproces is zodoende volgens de systematiek van EPOS verlopen.

Ruimtelijke atlas en Welstandsnota
De Ruimtelijke Atlas en Welstandnota van de gemeente Staphorst dienen als vervanging van de voorgaande welstandsnota, die als te knellend werd ervaren. Daarvoor in de plaats is er een globaler welstandbeleid op basis van een welstandskaart. De atlas is een analyse en verhaal in kaartbeelden van de gemeente. De welstandsnota is meer dan voorheen gebaseerd op de ruimtelijke opbouw van de gemeente en haar verschillende kernen. De welstandskaart is een specifieke uitwerking van de atlas voor het welstandsbeleid. De Ruimtelijke Atlas en Welstandsnota bieden samen een ruimtelijk kader, waar een welstandscommissie of stadsbouwmeester maar ook stedenbouwkundige(n), architecten en andere adviseurs zich op kunnen baseren.

Op deze manier fungeert de atlas als een soort raamwerk voor het ruimtelijk beleid en de welstandskaart als een overzichtelijk toetsinstrument. Bij nieuwe ontwikkelingen vormen een goed ruimtelijk beleid en hierop afgestemde bestemmingsplannen de basis voor het welstandsbeleid, omdat hierin de bebouwingsvlakken, bouwenveloppen en/of bouwvolumes worden vastgelegd.

Het plangebied is op de welstandskaart aangeduid als 'kernen' met een regulier welstandsregime. Onder het reguliere regime vallen enkele minder opvallende uitbreidingen van Staphorst, Rouveen en IJhorst maar ook het buurtschap Slingenberg. De naoorlogse uitbreidingen van Staphorst en Rouveen hebben weinig relatie met het bebouwingslint.



Uitsnede welstandkaart.

Toets aan onderliggend plan

In hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan is het voorziene plan beschreven. Daaruit blijkt dat zowel het plan aan de Westerstouwe als aan de Kastanjelaan passend zijn. Bij het beoordelen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen zal een definitief welstandsadvies worden uitgebracht.

5.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau.

6. Toets initiatief aan omgevingsaspecten

6.1 Brandveiligheid

N.v.t.

6.2 Milieueffectrapportage

Beleidskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldingsnotitie op.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Vormvrije m.e.r-beoordeling

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden van 100 hectare en het bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². De voorgenomen activiteit voorziet niet in het bouwen van 2000 of meer woningen.

Conclusie

De voorgenomen activiteit blijft onder de genoemde drempelwaarden voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en daarom hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld.

Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit milieueffectrapportage.

6.3 Duurzaamheid

Voorliggend plan bestaat uit het realiseren van een rij van 6 (starters)woningen (400m³ x 6 = 2.400 m³) en een vrijstaande woning (750 m³), met een energielabel A of hoger. Daar tegenover staat de sanering van de woning (twee woningen bestemd), een bedrijfspand met energielabel G of lager, met vuurwerkverkoop van in totaal 4.511 m³. Hiermee is, in combinatie met het materiaalgebruik van de woningen en de landschappelijke inpassing, sprake van een duurzame ontwikkeling. Dit is zowel in lijn met het gemeentelijk als het provinciaal beleid.

6.4 Bodem

Beleidskader

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan en/of bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Voor een bestemming zoals wonen, gelden andere normen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Analyse

In het kader van onderliggend initiatief wordt aan de Westerstouwe 31 en 33 bestaande (bedrijfs)bebouwing gesloopt en vervangen door woningen. Aan de Kastanjelaan wordt eveneens een woning gerealiseerd. Een woonfunctie is een milieugevoelige functie. Daarom dient de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt te zijn voor deze functie.

Westerstouwe

In het kader van onderliggend plan heeft gezien de voorziene milieugevoelige woonfunctie op de locatie aan de Westerstouwe een inventariserend bodemonderzoek plaatsgevonden. Voorafgaande aan het bodemonderzoek heeft een standaard vooronderzoek plaatsgevonden op basis van norm NEN 5725. Uit de resultaten van dit vooronderzoek is gebleken dat er sprake is van een voormalige ondergrondse benzinetank (deellocatie A) en een voormalige ontvettingsruimte (deellocatie B). De bovengrond ter plekke van het erf is verdacht voor de aanwezigheid voor asbest. De onderzoeksresultaten van het onderzoek zijn als bijlage 3a opgenomen.

Op basis van de resultaten van het verkennende onderzoek heeft een nader onderzoek plaatsgevonden. De aanleiding voor het nader bodemonderzoek wordt gevormd door de analyseresultaten van het verkennend bodemonderzoek ter plekke van de deellocaties A en B, waarbij sterke verontreinigingen met minerale olie, vluchtige aromaten en naftaleen zijn aangetoond in de ondergrond en in het grondwater. De resultaten zijn als volgt.

<u>Deellocatie A</u>

Op basis van de beschikbare onderzoeksgegeven wordt de omvang van de verontreiniging met olie en vluchtige aromaten (met name xylenen) geschat op circa 40 m3 (circa 80 m2 x 0.5 meter), waarvan circa 28 m3 (circa 40 m2 x 0.7 meter) sterk verontreinigd is.

Deellocatie B

Op basis van de beschikbare gegevens wordt de omvang van de verontreiniging met olie en vluchtige aromaten (met name xylenen) geschat op circa 30 m3 (circa 60 m2 x 0.5 meter), waarvan circa 21 m3 (circa 30 m2 x 0.7 meter) sterk verontreinigd is.

De totale omvang van de grondverontreiniging bedraagt circa 70 m3 , waarvan circa 50 m3 sterk verontreinigd is.

Grondwaterverontreiniging

De omvang van de grondwaterverontreiniging ter plekke van deellocatie A wordt geschat op circa 1320 m3 (330 m2 x 4 meter), waarvan 345 m3 (115 m2 x 3 meter) sterk verontreinigd is. Er is sprake van een ernstig geval van grondwaterverontreiniging, aangezien het omvangscriterium van 100 m3 sterk verontreinigd grondwater wordt overschreden.

Om het terreindeel geschikt te maken voor toekomstig gebruik is sanering noodzakelijk. Voorafgaande aan een sanering dient een saneringsplan te worden opgesteld, die voorgelegd moet worden aan het bevoegd gezag (provincie Overijssel). Het saneren van sterk verontreinigde grond en grondwater mag alleen door erkende bedrijven worden uitgevoerd. Het verminderen of verplaatsen van de verontreiniging is niet toegestaan, zonder toestemming van het bevoegd gezag.

Na sanering van de verontreiniging ter plekke van deellocaties A en B zijn er geen milieutechnische bezwaren tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en herontwikkeling, aangezien de overige vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt na sanering geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

Kastanjelaan

In het kader van onderliggend plan heeft gezien de onbebouwde status van de bodemkwaliteit op de locatie aan de Kastanjelaan een inventariserend bodemonderzoek plaatsgevonden. Het onderzoeksrapport is als bijlage 3b opgenomen.

Het terreindeel is beschouwd als niet verdacht. In totaal zijn er 6 boringen verricht, waarvan 1 tot circa 5.50 meter diepte welke is afgewerkt met een peilbuis. Gebleken is dat de grond globaal bestaat uit zeer fijn zand. In de boven- en ondergrond zijn roest- en oerhoudende lagen aangetroffen. Er zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen. De veldwerker heeft visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld of in de bodem. Het freatische grondwater in de peilbuis is aangetroffen op 0.90 meter min maaiveld.

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

- de bovengrond (BG) is niet verontreinigd;
- de ondergrond (OG) is niet verontreinigd;
- het grondwater (PB 1) is zeer licht verontreinigd met barium en koper.

De hypothese ‘onverdachte locatie’ dient te worden verworpen, aangezien er overschrijdingen van de streefwaarden zijn aangetoond. In het grondwater zijn verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4 van het

bodemonderzoek. In de boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, wordt het uitvoeren van nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de bestemmingsplanwijziging en de geplande nieuwbouw, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

Conclusie
Op basis van het uitgevoerde onderzoek aan de Kastanjelaan en na uitvoering van de saneringswerkzaamheden zoals benoemd in het bodemonderzoek Westerstouwe (bijlage 3a), kan worden geconcludeerd dat het plan op basis van het aspect 'bodem' uitvoerbaar is.

6.5 Geluid

Beleidskader
Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai en luchtverkeerslawaai. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daartoe moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden.

De Wet geluidhinder geeft mogelijkheden om een hogere waarde vast te stellen voor wegverkeer, railverkeer en industrielawaai.

Analyse
Onderliggend plan maakt een woonfunctie mogelijk. Dit gebruik dient als geluidsgevoelig te worden aangemerkt. Industrielawaai, railverkeerslawaai en luchtverkeerslawaai zijn voor onderliggend plan niet van toepassing. Beide locaties liggen wel binnen de invloedssfeer van wegverkeer. In het kader van onderliggend initiatief heeft daarom akoestisch onderzoek plaatsgevonden naar de effecten ten gevolge van wegverkeerslawaai. De resultaten zijn als bijlage 4 opgenomen.

In dit onderzoek worden de geluidsbelastingen gepresenteerd ten gevolge van het wegverkeerslawaai afkomstig van de Rijkswegen A28 en A32 en de 30 km/uur wegen de Westerstouwe en de Kastanjelaan. Ter plaatse van de ontwikkelingen wordt voor alle onderzochte wegen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB conform de Wet geluidhinder voldaan. Onderzoek naar maatregelen en een hogere waarde procedure is daarom niet van toepassing. Het wegverkeer op de omliggende lokale wegen en de Rijkswegen vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Conclusie
Onderliggend plan is op basis van het aspect 'akoestiek' uitvoerbaar.

6.6 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Met betrekking tot de luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. In deze wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstof (NO_2), fijnstof (PM_{10}) en zeer fijn stof ($PM^2_{,5}$) In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Analyse

Het plan betreft het realiseren van zes rijwoningen aan de Westerstouwe op een locatie waar reeds twee woningen zijn toegestaan en het realiseren van 1 vrijstaande woning aan de Kastanjelaan. Het betreft hier een plan categorie 3A.2 overeenkomstig bijlage 3a van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (milieukwaliteitseisen). Per ontsluitingsweg worden minder dan 1.500 woningen en/of minder dan 100.000 m² bvo kantoor gerealiseerd. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor ‘niet in betekenende mate’ bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM10/PM^2,5.

Conclusie

Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het project is op basis van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

6.7 Geur

Kader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

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

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

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odeur units per kubieke meter lucht. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. Dit wordt ‘de omgekeerde werking’ genoemd.

Geurgebiedsvisie en Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016
Op 27 oktober 2009 heeft de gemeente Staphorst de Geurgebiedsvisie vastgesteld en op 10 mei 2016 heeft de gemeente Staphorst de 'Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016 vastgesteld. Deze verordening is per 1 juli 2016 in werking getreden. De Wgv gemeente de mogelijkheid om gebiedsgericht geurbeleid op te stellen. Daarmee krijgt de gemeente een instrument om de ontwikkeling van veehouderijen te sturen. Gemeenten mogen bij verordening, binnen bepaalde grenzen, van de normen van de Wgv afwijken. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het gebied. De gemeente Staphorst heeft hiertoe de ‘Geurgebiedsvisie Gemeente Staphorst’ opgesteld.

Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016

<u>Artikel 3: aanwijzing gebieden</u>

Als gebied als bedoeld in artikel 6 lid 1 en 3 van de Wet worden de volgende gebiedenaangewezen:

- 'De Streek' en overige woonkernen binnen een bebouwde kom;
- Gebieden anders dan bebouwde kom (buitengebied).

<u>Artikel 4: waarde voor de afstand (bebouwde kom)</u>

In afwijking van artikel 4, lid 1 van de Wet bedraagt de minimale afstand voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het gebied als genoemd in artikel 3 van deze verordening binnen de bebouwde kom 50 meter.

<u>Artikel 5: waarde voor de afstand (buitengebied)</u>

In afwijking van artikel 4, lid 1 van de Wet bedraagt de minimale afstand voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het gebied als genoemd in artikel 3 van deze verordening buiten de bebouwde kom (buitengebied) 25 meter.

Toets aan onderliggend plan
Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Staphorst. Aan de Kastanjelaan 9 is een kleinschalige veehouderij gevestigd. Het betreft een grondgebonden veehouderij (rundvee) waarvoor vaste

afstanden gelden. In voorliggende geval geldt op basis van de Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016 een vaste afstand van 25 meter. De afstand tussen het plangebied en het meest nabijgelegen agrarische bedrijfsgebouw bedraagt vanuit de Kastanjelaan 2f ruim 200 meter en vanaf de Westerstouwe circa 30 meter. Hiermee wordt voldaan aan de vaste afstand. Gezien de afstand is er sprake van een aanvaardbaar woon-en leefklimaat in het plangebied. Het agrarische bedrijf wordt ook niet verder belemmerd in haar bedrijfsvoering, aangezien de woonpercelen aan de Kastanjelaan 6, 6a (nieuwbouwplan van 38 woningen) en Kastanjelaan 11/11a op kortere afstand zijn gelegen.

Gezien de afstand van ruim 100 meter tussen de veehouderij aan de Berggiersweg 12 en de Kastanjelaan, kan ook hier worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de norm.

Conclusie
Het aspect geur vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

6.8 Bedrijven en milieuzonering

Kader
In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: '*Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels horeca en kleine bedrijven.'*

Analyse
Het plan voorziet in het realiseren van zes woningen aan de Westerstouwe 31 en 33 en 1 woning aan de Kastanjelaan. De functie 'wonen' is een milieugevoelige bestemming die op beide locaties voorkomt. De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is vanuit milieukundig oogpunt geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden

Voor onderliggend plangebied geldt het gebiedstype 'rustige woonwijk'. In de directe omgeving van zowel de Westerstouwe als de Kastanjelaan bevinden zich overwegend woonpercelen.

In de omgeving van dit plan bevinden zich twee bedrijven met een milieuzonering die van invloed kunnen zijn op de beoogde ontwikkeling. Deze bedrijven zijn getoetst aan de beoogde ontwikkeling op basis van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG 2009).

Aan de Westerstouwe 35 bevindt zich binnen 10 meter een fietsenhandel. De richtafstand voor het aspect geluid bedraagt 10 meter, maar de bestaande afstand tussen de fietsenhandel en de geldende

woonbestemming is nul meter. De ontwikkeling wordt hierdoor echter niet belemmerd omdat er sprake is van een historische situatie.

Aan de Kastanjelaan 7 en 9 bevinden zich percelen met de bestemming ‘bedrijf’. De voor 'bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven. Voor deze bedrijven geldt een richtafstand van 30 meter.

De afstand tussen de bedrijfsbestemmingen en de locatie aan de Kastanjelaan 7 bedraagt ruim 200 meter en de afstand tot het bouwvlak van de dichtstbijzijnde woning bedraagt circa 20 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden.

De afstand tussen de locatie en de Westerstouwe bedraagt minder dan 30 meter en zodoende wordt niet voldaan aan de richtafstanden. Echter kan in dit geval gesteld worden dat het om historisch gegroeide situatie gaat en functies in de milieucategorieën 1 en 2 over het algemeen, gezien de geringe milieubelasting, toelaatbaar worden geacht naast woonbebouwing. Geconcludeerd wordt dat naar verwachting ter plaatse van het plangebied aan de Westerstouwe sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten opzichte van de Kastanjelaan 7.

Ter plaatse van de Kastanjelaan 9 is een veehouderij gevestigd met 20 vleeskoeien. Op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ kan een dergelijk bedrijf worden aangemerkt als ‘fokken en houden van rundvee’ met een milieucategorie 3.2. Echter is in dit geval sprake, gezien de dierenaantallen, van een kleinschalig bedrijf waardoor het eerder is aan te merken als een bedrijf met een milieucategorie 3.1 met een grootste richtafstand van 50 meter. Echter zijn bij veehouderijen niet de adviesafstanden op basis van de VNG-uitgave bepalend, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissiecontouren voor vergunning plichtige veebedrijven. In paragraaf 5.8 zal hier nader op worden ingegaan. Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten geldt een richtafstand van 30 meter voor de aspecten stof en geluid. Aan de richtafstanden wordt zowel vanuit de Kastanjelaan 2f als de Westerstouwe voldaan.

Aan de Berggiersweg 12 is eveneens een agrarisch bedrijf gevestigd. Hier geldt een milieucategorie 3.2 met een richtafstand van 100 meter. De feitelijke afstand tussen de voorziene woning en het bedrijf is meer dan 100 meter. Gesteld wordt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie
Het plan is op basis van het aspect ‘bedrijven en milieuzonering’ uitvoerbaar.

6.9 Externe veiligheid

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

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

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

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).
- Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

Analyse
In het kader van onderliggend plan is de risicokaart geraadpleegd. Daaruit blijkt dat zich in de omgeving van het plangebied geen risicovolle bronnen of inrichtingen bevinden die van invloed zijn op het plan. Het plan voorziet in het opheffen van een vuurwerk-verkooppunt. Dit draagt bij aan het verbeteren van de veiligheidssituatie van het projectgebied en de omgeving.

Conclusie
Het plan is op basis van het aspect ‘externe veiligheid’ uitvoerbaar.

6.10 Water

Beleidskader

<u>Europees en nationaal beleid</u>
Duurzaam, schoon oppervlaktewater en bescherming van het drinkwater voor de toekomst. Dat zijn, heel in het kort, de belangrijkste doelstellingen van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Waterbeheer 21^{e} eeuw (WB21), die samengaan zijn in het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

Europese Kaderrichtlijn Water
De Kaderrichtlijn Water moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater op orde komt. Oppervlaktewater moet voldoen aan normen voor bepaalde chemische stoffen (waaronder de zogeheten prioritaire (gevaarlijke) stoffen). Worden die normen gehaald, dan spreken we van ‘een goede chemische toestand’. Daarnaast moet het oppervlaktewater goed zijn voor een gevarieerde planten- en dierenwereld. Is dat het geval, dan heet dat ‘een goede ecologische toestand’. Hieronder valt ook een groot aantal andere chemische stoffen dan de hierboven al genoemde prioritaire (gevaarlijke) stoffen.

Voor het grondwater gelden aparte normen voor chemische stoffen. Daarnaast moet de grondwatervoorraad stabiel zijn en mogen bijvoorbeeld natuurgebieden niet verdrogen door een te lage grondwaterstand (goede kwantitatieve toestand).

In de geldende Europese richtlijnen en de EU richtlijn Prioritaire Stoffen staat precies omschreven wat een goede chemische toestand voor oppervlaktewater is. De ecologische doelstellingen stellen de lidstaten onderling vast in zogeheten (internationale) stroomgebiedbeheersplannen. Voor verschillende typen wateren gelden verschillende ecologische doelstellingen. In een plas leven bijvoorbeeld andere planten- en dierensoorten dan in kustwater. Daarom verschillen de ecologische doelen per watertype. De chemische normen zijn bij ieder water ongeveer hetzelfde, met uitzondering van de nutriënten. Daarvoor geldt weer wel een benadering die per watertype kan verschillen.

Van 2010 tot 2015 is de eerste tranche uitgevoerd. De tweede tranche maatregelen loopt van 2016 tot 2021.

Waterwet
De Waterwet stelt integraal waterbeheer op basis van de watersysteembenadering centraal. Er wordt uitgegaan van het geheel van relaties tussen waterkwaliteit, waterkwantiteit, oppervlaktewater, grondwater, watergebruikers en grondgebruikers. Hierbij wordt het kader geschept voor het Nederlandse waterbeheer in de komende decennia. Per 1 januari 2017 is de Waterwet gewijzigd. De beoordeling van de veiligheid van primaire waterkeringen wordt nu gebaseerd op de overstromingskans. In 2050 moeten de waterkeringen voldoen aan de normen die per 1 januari 2017 van kracht zijn.

Waterbeheer 21^{e} eeuw
De commissie Waterbeheer 21^{e} eeuw (WB21) is gevraag advies uit te brengen over de waterhuishoudkundige inrichting van Nederland, rekening houdend met ontwikkelingen zoals klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelstijging. Deze ontwikkelingen stellen strengere eisen aan het waterbeheer. In WB21 wordt uitgegaan van twee principes (tritsen) voor duurzaam waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer:

- Vasthouden, bergen en vertraagt afvoeren;
- Schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Bij ‘vasthouden, bergen, afvoeren’ wordt regenwater zoveel als mogelijk bovenstrooms vastgehouden in de bodem en het oppervlaktewater. Wanneer toch een wateroverschot ontstaat, wordt het water eerst tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en dan pas afgevoerd. Bij ‘schoonhouden, scheiden en zuiveren’ gaat het om een voorkeurvolgorde, waarbij de voorkeur uitgaat naar het voorkomen van verontreiniging (schoonhouden). Als toch verontreiniging ontstaat, moeten schoon- en vuilwater zoveel mogelijk worden gescheiden. Ten slotte wordt het verontreinigde water zo goed mogelijk gezuiverd.

Deltawet
Het doel van de Deltawet, aangenomen op 28 juni 2011, is ons land nu en in de toekomst beschermen tegen hoogwater en de zoetwatervoorziening op orde houden.

De afgelopen eeuw is de zeespiegel gestegen, de bodem gedaald en het is warmer geworden. Dat zet door, blijkt uit de cijfers van het KNMI. Hevigere weersomstandigheden, zoals meer regen en periodes van droogte, zijn zaken om rekening mee te houden. Het Deltaprogramma is er om de huidige veiligheid op orde te krijgen en ervoor te zorgen dat ons land is voorbereid op de toekomst. En om daarbij de juiste maatregelen te nemen voor een veilig en aantrekkelijk Nederland met voldoende zoetwater. In het Deltaprogramma werken het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen samen met maatschappelijke organisaties, bedrijfsleven en kennisinstituten. Dit gebeurt onder regie van de Deltacommissaris.

Naast de lopende programma's, zoals Ruimte voor de Rivier, Maaswerken, Zwakke Schakels Kust en het nieuwe Hoogwaterbeschermingsprogramma, staan in het Deltaprogramma vijf deltabeslissingen centraal. Deze beslissingen gaan over de normen van onze belangrijkste dijken en andere waterkeringen en de strategieën voor onze waterveiligheid, over de beschikbaarheid en verdeling van zoetwater, over het IJsselmeerpeil, over de manier waarop gebieden veilig kunnen blijven zonder aan economische waarde in te boeten en over hoe bij het bouwen van buurten en wijken rekening kan worden gehouden met water. In 2014 zijn de deltabeslissingen in de Tweede Kamer besproken.

Provinciaal beleid

Provincie Overijssel heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in een Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Deze zijn op 1 mei 2017 vastgesteld. De 'Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken kleur' heeft tevens de status van Regionaal Waterplan onder de Waterwet en het Milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer.

Waterschapsbeleid

Het algemene beleid van waterschap Drents Overijsselse Delta is verwoord in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, de Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Het beleid van het waterschap sluit nauw aan bij de uitgangspunten van WB21. In 2013 is de beleidsnota 'Water raakt!' door het Algemeen Bestuur vastgesteld. Deze nota beschrijft de voor het waterschap gewenste situatie in bestaand en nieuw stedelijk gebied.

Op watergangen van waterschap Drents Overijsselse Delta is de keur van toepassing. In de keur is aangegeven wat wel en niet mag bij watergangen, waterkeringen en kernzones. Bijvoorbeeld regels voor bouwwerken op of langs watergangen.

Analyse

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

Overstromingsrisico

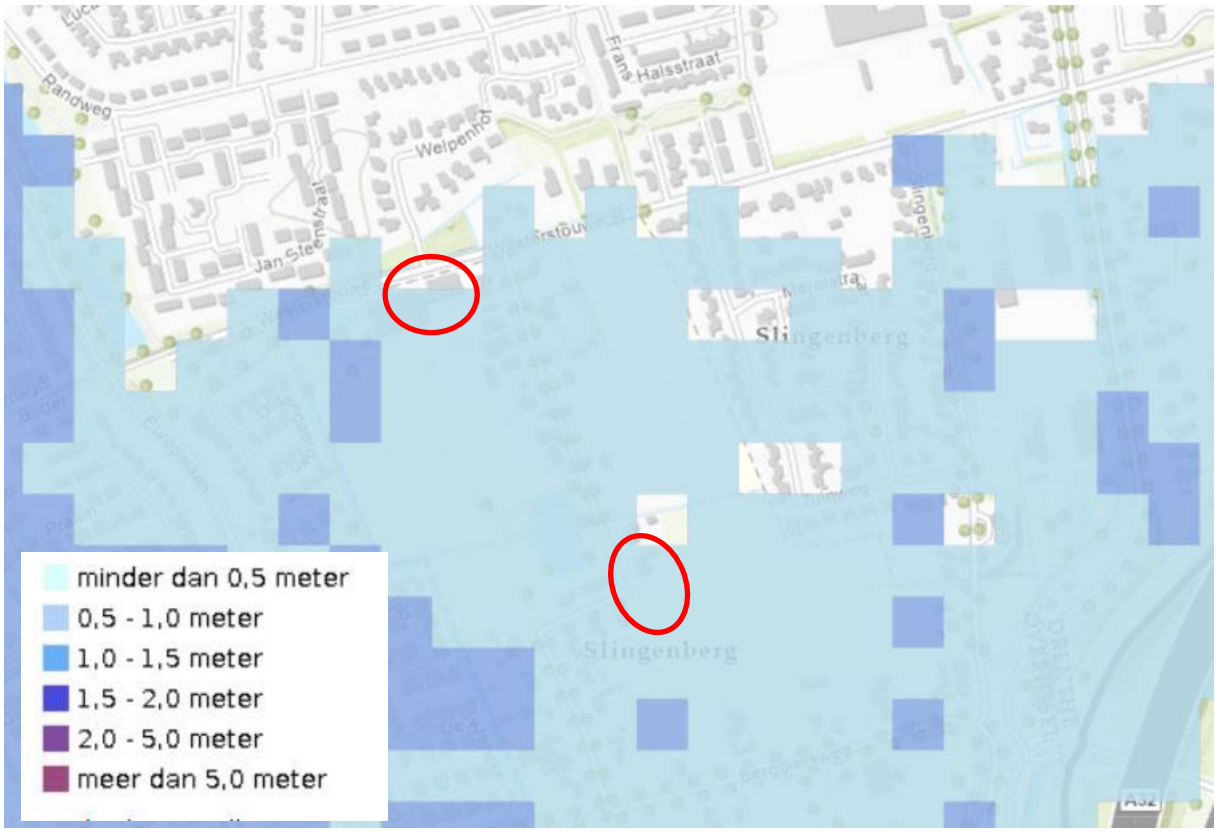
In de omgevingsverordening (2.14.3) heeft de provincie Overijssel aangegeven dat voor gebieden met het risico op overstroming een onderbouwing in het bestemmingsplan moet worden opgenomen in de vorm van een overstromingsrisicoparagraaf. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen minder snel en ondiep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

Bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden die gelegen zijn binnen deze dijkring kunnen alleen voorzien in het realiseren van grootschalige ontwikkelingen als er in het bestemmingsplan zodanige voorwaarden worden gesteld dat de veiligheid ook op de lange termijn voldoende is gewaarborgd.

De overstromingsrisicoparagraaf moet inzicht bieden in:

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

Op de risicokaart is te zien dat de overstromingsdiepte in geval van overstroming maximaal 0,5 meter bedraagt. De te bouwen woningen worden voorzien van een verdieping. In geval van overstroming schuilen bewoners op de eerste verdieping. Ook is het overstroomde gebied om op korte afstand (richting Meppel) te verlaten. Het risico van het toevoegen van nieuwe woningen is op het overstromingsaspect dan ook aanvaardbaar.



Uitsnede Risicokaart: Overstromingsdiepte.

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de ‘korte procedure’. De standaardwaterparagraaf behorende bij de korte procedure is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting. Het verharde oppervlak aan de locatie Westerstouwe neemt af met ongeveer 1.200 m². Voor de locatie Kastanjelaan neemt het verhard oppervlak toe met ongeveer 400 m².

Afvalwater afkomstig van de nieuwe woningen wordt op beide locaties afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Het hemelwater wordt niet aangesloten op de gemeentelijke riolering, maar zal ter plaatse worden geïnfiltreerd. Voor hevige regenval adviseert de gemeente om een retentievoorziening te maken. Hier kan dan overtollig hemelwater tijdelijk worden opgevangen. Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt dit nader uitgewerkt.

Omdat er bij beide locaties een drukrioleringsstelsel ligt mag het hemelwater op geen enkele wijze hierop aangesloten worden. Dit stelsel is niet berekend op het verpompen van hemelwater. Ook dit wordt nader uitgewerkt.

Conclusie
Het plan is op basis van het aspect 'water' uitvoerbaar.

6.11 Klimaatadaptatie

Klimaat op schaal van dit project valt uiteen in twee aspecten; enerzijds de milieu- en energieprestatie van de realisatie en het gebruik van de nieuwe functie. Anderzijds maatregelen die bijdragen aan het meer klimaatrobuust maken van de omgeving.

Het eerste aspect wordt bij bouwplannen gewaarborgd doordat bij de realisatie rekening gehouden moet worden met de voorwaarden uit het bouwbesluit. Hieruit volgt dat aan de voorwaarden van de BENG (Bijna Energie-Neutrale Gebouwen) en aan de grenswaarden van de Milieuprestatie Gebouwen moet worden voldaan. Voor dit plan zal voor in ieder geval de woning aan de Kastanjelaan een stap verder gegaan worden, doordat deze woning als model gaat fungeren voor de best beschikbare technieken.

Daarnaast is de inrichting van het perceel aan de Kastanjelaan gericht op het vasthouden van water en het realiseren van rietmoerasvegetatie. Ondanks de kleine schaal wordt hiermee lokaal getracht om effecten van bodemdaling in dit landschapstype te verminderen.

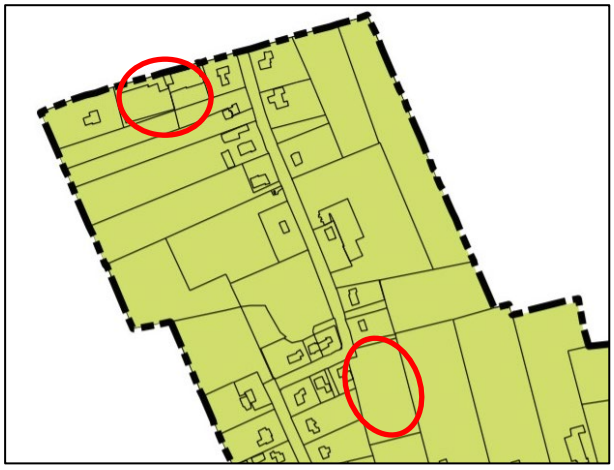
6.12 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Beleidskader
In de Erfgoedwet stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Daarnaast dient aangetoond te worden dat het voorziene plan geen afbreuk doet aan bestaande cultuurhistorische waarden.

Analyse
Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg van kracht gegaan. Deze wet geeft aan dat de gemeente inzicht dient te hebben in de (te verwachten) archeologische waarden binnen haar grondgebied. Ook is het voor de gemeente gewenst om bij geplande bodemingrepen en wijzigingen in bestemmingsplannen de archeologie al in een vroeg stadium bij de planvorming te kunnen betrekken. Een gemeentelijk archeologiebeleid is daarbij essentieel. De gemeente heeft in dat

kader de archeologische verwachtings- en beleidskaart opgesteld. Op de volgende afbeelding een uitsnede met daarbinnen het plangebied.



Uitsnede archeologische verwachtings- en waardenkaart met daarbinnen de globale ligging van de plangebieden.

De lage archeologische verwachting is vertaald in het geldende bestemmingsplan. Het plangebied kent zowel aan de Westerstouwe als aan de Kastanjelaan de dubbelbestemming ‘Waarde – archeologie 6’. De voor 'Waarde - archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van lage archeologische verwachtingswaarden.

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

1. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 1,5 ha wordt uitgebreid;
2. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 1,5 ha ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

Ter plaatse van de Westerstouwe geldt dat bestaande bebouwing wordt vervangen en daarom geen archeologisch onderzoek nodig is. Ter plaatse van de Kastanjelaan wordt geen bebouwing vervangen. De bebouwing die wordt gerealiseerd wordt meer dan 40 centimeter diep, maar op een oppervlakte van minder dan 1,5 hectare. Daarom is geen nader onderzoek vereist.

Monumentenzorg

In de toelichting van ruimtelijke plannen moet naast een toets aan archeologie ook een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en/of monumenten rekening is gehouden.

Analyse

Het plangebied aan zowel de Westerstouwe als aan de Kastanjelaan maken geen onderdeel uit van een beschermd dorpsgezicht en in beide gebieden bevinden zich geen monumenten. Ook is er geen specifieke cultuurhistorische waarde aan de locatie toegedicht. Wel is er sprake van landschappelijke waarde aan de Kastanjelaan. Zoals in zowel hoofdstuk 3 als hoofdstuk 4 beschreven wordt in

onderliggend plan middels het opstellen en uitvoeren van een landschapsplan rekening gehouden met de geldende landschappelijke waarden.

Conclusie
De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoering van onderliggend initiatief.

6.13 Flora en fauna

Beleidskader
In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming.

Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

Analyse
Voorafgaand aan de wijziging van het bestemmingsplan dient te worden onderzocht of binnen en in de nabijheid van het plangebied beschermde plant- en diersoorten en/of natuurgebieden aanwezig zijn en of deze worden aangetast. Deze eerste stap om de aanwezigheid van beschermde soorten en/of gebieden te bepalen, is het uitvoeren van een quickscan flora en fauna. De quickscan is als bijlage 1 opgenomen.

De quickscan flora en fauna beschrijft in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) de effecten van de ingreep op soortenbescherming en gebiedsbescherming (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland) en op houtopstanden. Uit deze quickscan blijkt of de plannen (mogelijk) leiden tot aantasting van beschermde soorten en/of gebieden en of vervolgstappen noodzakelijk zijn, zoals nader onderzoek, een ontheffing en/of een vergunning. De quickscan bestaat uit een onderzoek naar soortenbescherming en gebiedsbescherming. De resultaten van het onderzoek zijn als volgt.

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent in Overijssel. Een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, kan op basis van voorliggende studie niet uitgesloten worden. Omdat een negatief effect, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden tijdens de ontwikkel- en gebruiksfase, op voorhand niet uitgesloten kan worden, wordt geadviseerd een stikstofberekening uit te voeren. Geadviseerd wordt een stikstofberekening uit te voeren met behulp van het programma Aerius Calculator. De uitkomst van deze berekening is bruikbaar in een juridische procedure. Deze berekening is uitgevoerd. Uit de

berekening blijkt dat zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase geen toename van stikstofdepositie is. Als bijlage 2 zijn de uitkomsten opgenomen.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied voor verschillende algemene- en weinig kritische beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezet de veldmuis een rust- en voortplantingsplaats in deelgebied Kastanjelaan en nestelt er een koolmees in deelgebied Westerstouwe. Vleermuizen bezetten geen rust- of verblijfplaats in het plangebied en er nestelen geen huismussen of gierzwaluwen in de te slopen bebouwing.

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

Voor de veldmuis, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘doden’ en het ‘beschadigen en vernielen van vaste rust- en/of voortplantingsplaats’. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling.

Het aantasten van de functie van het plangebied als foerageergebied leidt niet tot wettelijke consequenties.

Conclusie
Het plan is op basis van de aspecten ecologie en stikstofdepositie uitvoerbaar.

6.14 Verkeer

In het kader van ruimtelijke plannen dient te worden aangetoond dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van verkeer.

Ten gevolge van het plan neemt vrachtverkeer en detailhandelverkeer naar de Westerstouwe af. Het personenvervoer zal licht toenemen ten gevolge van de zes woningen en de Kastanjelaan. Per saldo is er geen sprake van een groot significant verkeerskundig effect.

Conclusie
Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor onderliggend initiatief.

6.15 Parkeren

Om de parkeerbehoefte te bepalen wordt Nota Parkeerkengetallen van de gemeente Staphorst. Deze is gebaseerd op de kengetallen van de CROW.

Het parkeren vindt op beide locaties plaats op het eigen terrein. De Nota Parkeerkengetallen van de gemeente Staphorst geeft aan dat voor vrijstaande woningen in het buitengebied 2 tot 2,8 parkeerplekken beschikbaar moeten zijn. Aan de Kastanjelaan is ruimte voor 3 auto’s op eigen terrein. Daarmee wordt voldaan aan de norm.

Voor de ontwikkeling aan de Westerstouwe is ruimte voor in totaal 14 auto’s (ruim 2 per woning). Er worden 12 parkeerplaatsen aan de wegzijde gerealiseerd en 2 op de hoeken van het bouwblok.

Hiermee wordt voldaan aan de CROW-norm (december 2018). Voor rijwoningen (koop) geldt een aantal van 2 tot 2,4 parkeerplaatsen per woning. Voor huurwoningen geldt een aantal van 1,6 tot 2,4 parkeerplaatsen per woning. Uitgaande van 2 koopwoningen en 4 huurwoningen, is een totaal van 14 parkeerplaatsen voldoende.

6.16 In- en uitritten

De locaties worden ontsloten op de bestaande wegen (Westerstouwe en Kastanjelaan). Gezien het beperkt aantal verkeersbewegingen is de verkeersafwikkeling vanuit deze in- en uitritten goed af te wikkelen.

6.17 Verlichting

Er wordt geen nieuwe openbare verlichten gerealiseerd, waarmee dit aspecten niet van toepassing is.

6.18 Gezondheid

De kleinschalige ontwikkeling wordt niet van invloed geacht op gezondheidsaspecten. Dit geldt voor zowel de ontwikkeling als de gebruikssituatie.

6.19 Relatie met andere toestemmingsvereisten

Gezien de ligging van het eigendom aan openbaar toegankelijk gebied, zijn er geen andere toestemmingsvereisten van toepassing.

7. Sociale component

7.1 Sociale veiligheid

Niet van toepassing.

7.2 Zorg

Niet van toepassing.

7.3 Maatschappelijke functies (sociaal – cultureel)

Niet van toepassing.

7.4 Sociale woningbouw

Niet van toepassing.

7.5 Overig

Niet van toepassing.

8. Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Onderliggend plan betreft een particulier initiatief. Alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het initiatief zijn voor rekening van deze initiatiefnemer. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het project is procesmatig ingestoken vanuit het door de raad vastgestelde EPOS-beleid. Dit beleid voorziet in een zorgvuldig procesverloop bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij participatie een belangrijk onderdeel is. In hoofdstuk 5 is hier aandacht aan besteed.

In de directe omgeving van het plangebied (Westerstouwe, Kastanjelaan, Welpenhof) bevinden zich voornamelijk bedrijven en woningen. Belanghebbenden in de directe omgeving van het plangebied zijn door initiatiefnemer op de hoogte gesteld van onderliggend initiatief. Dit is gebeurd aan de hand van enkele informatieavonden en individuele gesprekken. Tijdens de gesprekken, waarbij enthousiast maar ook kritisch is gereageerd op de plannen, is onder andere gesproken over de parkeersituatie, de landschappelijke inpassing en de wijze waarop met schade tijdens de bouwwerkzaamheden wordt omgegaan. De plannen zijn waar mogelijk op de vragen en wensen van omwonenden afgestemd.

8.3 Burgerparticipatie

Het plan is op basis van EPOS besproken met de omgeving. Zie voorgaande paragraaf.

8.4 Inspraak en vooroverleg

Het bestemmingsplan is op basis van de geldende wet- en regelgeving voor eenieder ter inzage gelegd. De overlegpartners (Gasunie, provincie Overijssel, Waterschap Drents Overijsselse Delta & TenneT) kunnen allen instemmen met het plan, zie bijlage 6 en 7.

8.5 Recht van overpad

Niet van toepassing.

8.6 Kabels en leidingen

Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt op basis van een Klic-melding inzichtelijk gemaakt waar zich in (de omgeving van) het plangebied kabels en leidingen bevinden. Bij de uitvoering van het plan wordt hier rekening mee gehouden.

8.7 Bereikbaarheid (hulpdiensten)

Zowel het plangebied aan de Westerstouwe als de woning aan de Kastanjelaan zijn via bestaande wegen goed bereikbaar voor hulpdiensten.

8.8 Tijdelijke opslag grond

Grond die vrijkomt bij de werkzaamheden wordt op eigen terrein opgeslagen of op basis van de wettelijke normen afgevoerd.

9. Juridische aspecten planregels

9.1 Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzen voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen.

Dit bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

9.1 Opbouw regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

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

Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

artikel 1 Begrippen: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.

artikel 2 Wijze van meten: In dit artikel is weergegeven op welke wijze er binnen het plan wordt gemeten.

Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven.

Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- bestemmingsomschrijving
- bouw- en gebruiksregels
- aanduidingsregels
- afwijken van bouw en gebruiksregels
- wijzigingsbevoegdheid
- algemene procedureregels

Hieronder worden de verschillende bestemmingen toegelicht.

Algemene regels
Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels bestaan uit de Anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en overige regels.

Overgangs- en slotregels
In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotregels. Hierin wordt de officiële benaming van dit bestemmingsplan weergegeven.

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

In deze paragraaf worden de in dit bestemmingsplan voorkomende regels behandeld.

Artikel 3 Agrarisch met waarden – Landschap
De voor 'Agrarisch met waarden - Landschap' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor een grondgebonden agrarisch bedrijf, al dan niet met een neventak intensieve veehouderij en het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke waarden. Er mag binnen deze gronden alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd. In voorliggend plan is daar geen sprake van.

Artikel 4 Natuur
De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke waarden, het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke waarden, recreatief en/of educatief medegebruik, waaronder in ieder geval wandelpaden worden verstaan en waterhuishouding.

Artikel 5 Wonen-3

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn in beginsel bestemd voor wonen in een woning, waarbij het aantal woningen per bouwvlak ten hoogste één zal bedragen, dan wel het maximum aantal wooneenheden zoals aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden. Aan de Kastanjelaan kan één woning worden gerealiseerd, aan de Westerstouwe zes woningen.

Artikel 6 Archeologie 6

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

9.3 Bouwregels

In de bouwregels is opgenomen welke regels gelden ten aanzien van nok- en goothoogten en oppervlaktematen van hoofd- en bijgebouwen.

9.4 Gebruiksregels

In de gebruiksregels is onder ander opgenomen voor welk gebruik de gronden zijn bestemd en ook waarvoor ze juist niet zijn bestemd (strijdig gebruik).

9.5 Voorwaardelijke verplichtingen

In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de uitvoering van het inrichtingsplan aan de Kastanjelaan.

10. Handhaafbaarheid

10.1 Wijze van handhaafbaarheid regels

Niet van toepassing.

Bijlagen

Bijlage 1 Quick scan Flora en fauna

Bijlage 2 Stikstofberekening

Bijlage 3 a Bodemonderzoek Westerstouwe 31-33

Bijlage 3b Bodemonderzoek Kastanjelaan

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 5 Watertoets

Bijlage 6 Rapport vooroverleg

Bijlage 7 Overlegreactie