De Streek, partiële herziening Oosterparallelweg 31

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Toelichting

Bestemmingsplan
De Streek, partiële herziening
Oosterparallelweg 31

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in **Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Dr. van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

T 0546 454 466
E info@bjz.nu

Februari 2021

Ontwerp

Bestemmingsplan
“De Streek, partiële herziening Oosterparallelweg 31”

Plannaam: De Streek, partiële herziening Oosterparallelweg 31
IMRO-code: NL.IMRO.0180.2102020004-ON01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: Februari 2021

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

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

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 6

1.1 BESCHRIJVING INITIATIEF 6
1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED 8
1.3 VIGERENDE PLANOLOGISCHE SITUATIE 8
1.4 VOLLEDIGE BESCHRIJVING STRIJDIGHEDEN MET VIGEREND BESTEMMINGSPLAN 9
1.5 LEESWIJZER 9

HOOFDSTUK 2 HISTORISCH-GEOGRAFISCHE BESCHRIJVING PLANGEBIED EN OMGEVING 11

2.1 BESTAANDE SITUATIE 11
2.2 ONTSTAANSGESCHIEDENIS (DE STREEK) 13
2.3 HYDROLOGIE 14
2.4 LANDSCHAPS- EN NATUURWAARDEN 14
2.5 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE 15
2.6 STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN 15

HOOFDSTUK 3 GEMEENTELIJKE RANDVOORWAARDEN AAN HET INITIATIEF 16

3.1 HET INITIATIEF 16
3.2 GEMEENTELIJKE RANDVOORWAARDEN 17

HOOFDSTUK 4 VERBETERING RUIMTELIJKE KWALITEIT ALS GEVOLG VAN HET INITIATIEF 18

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

HOOFDSTUK 5 BELEIDSKADER 19

5.1 RIJKSBELEID 19
5.2 PROVINCIAAL BELEID 20
5.3 GEMEENTELIJK BELEID 27

HOOFDSTUK 6 TOETS INITIATIEF AAN OMGEVINGSASPECTEN 36

6.1 BRANDVEILIGHEID 36
6.2 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE 36
6.3 DUURZAAMHEID 37
6.4 BODEMKWALITEIT 38
6.5 GELUID 39
6.6 LUCHTKWALITEIT 41
6.7 GEUR 42
6.8 MILIEUZONERING 43
6.9 EXTERNE VEILIGHEID 45
6.10 WATERASPECTEN 51
6.11 KLIMAATADAPTIE 54
6.12 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE 54
6.13 ECOLOGIE 55
6.14 TRILLINGSHINDER 57
6.15 VERKEER 59
6.16 PARKEREN 59
6.17 IN- EN UITRITTEN 60
6.18 VERLICHTING 60
6.18 GEZONDHEID (STRALING EN Q-KOORTS) 60

6.19 Relatie met andere toestemmingsvereisten (zoals activiteitenbesluit) 60

Hoofdstuk 7 Sociale component 61

7.1 Sociale veiligheid (inrichting openbare ruimte) 61
7.2 Zorg 61
7.3 Maatschappelijk 61
7.4 Sociale woningbouw 61
7.5 Overig 61

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid 62

8.1 Economische uitvoerbaarheid 62
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 62
8.3 Burgerparticipatie 62
8.4 Inspraak en vooroverleg 62
8.5 Recht van overpad 63
8.6 Kabels en leidingen 63
8.7 Bereikbaarheid (hulpdiensten, huisvuildiensten, tijdens bouw) 63
8.8 Tijdelijke opslag grond 63

Hoofdstuk 9 Juridische aspecten en planverantwoording 64

9.1 Inleiding 64
9.2 Opzet van de regels 64
9.3 Verantwoording van de regels 65

Hoofdstuk 10 Handhaafbaarheid 67

10.1 Wijze van handhaafbaarheid regels 67

Bijlagen bij de toelichting 68

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek 69
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai 70
Bijlage 3 Standaard waterparagraaf 71
Bijlage 4 Quickscan Ecologie 72
Bijlage 5 Onderzoek trillingshinder 73
Bijlage 6 Onderzoek externe veiligheid 74

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Beschrijving initiatief

1.1.1 Aanleiding

Aan de Oosterparallelweg 31, aan de rand van de bebouwde kom van Staphorst, is een voormalig machinebedrijf met bijbehorende bedrijfswoning aanwezig. Het bedrijf is niet meer als zodanig in gebruik. Initiatiefnemer is voornemens de bestaande bedrijfswoning te vervangen voor een nieuwe twee-onder-een-kapwoning. De wens is daarnaast circa 350 m² van de bestaande bedrijfsruimte te handhaven ten behoeve als bijgebouw bij de te realiseren woningen. Maximaal 30 m² per woning zal hiervan worden gebruikt voor bedrijfsmatige opslagdoeleinden.

Op het voornemen heeft de omgevingskamer van de gemeente Staphorst (d.d. 24 februari 2020) onder voorwaarden een positief advies gegeven, waarna het college onder voorwaarden een positief besluit heeft genomen.

Het voornemen is niet in overeenstemming met de geldende gebruiks- en bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan "De Streek, Veegplan" van de gemeente Staphorst, aangezien het gehele perceel een bedrijfsbestemming heeft.

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

1.1.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Aan de Oosterparallelweg 31 in Staphorst is een voormalig machinebedrijf aanwezig. Het bedrijf is reeds verplaatst naar een ander adres. De huidige bedrijfswoning is gezien de onderhoudsstatus verouderd en qua energiehuishouding verre van optimaal. Het voornemen is dan ook deze te vervangen voor een nieuwe twee-onder-een-kapwoning. De huidige kavel zal daarbij worden gesplitst waarbij een gedeelte van de bestaande bedrijfsruimte gedeeltelijk zal worden gehandhaafd. Deze ruimte zal worden gebruikt voor een bedrijf aan huis. De te handhaven loods is 350m² groot. Het tussengedeelte van 150 m² wordt gesloopt. De wens is om deze loods van 350 m² te handhaven ten behoeve als bijgebouw bij de te realiseren woningen. Maximaal 30 m² per woning zal hiervan worden gebruikt voor bedrijfsmatige opslagdoeleinden. Er zal sprake zijn van een functionele scheiding. Initiatiefnemer is bedrijfsmatig actief in het keuren en opslaan van elektrisch handgereedschap en kan deze overblijvende ruimte goed gebruiken voor opslagdoeleinden.

Concreet bestaat de ontwikkeling uit de volgende onderdelen:

- Het slopen van de voormalige bedrijfswoning;
- Het realiseren van een nieuwe twee-onder-een-kapwoning;
- Het gedeeltelijk behouden van de bestaande bedrijfsruimte ten behoeve van opslagdoeleinden;
- Het inrichten/inpassen van het geheel.

In het kader van voorliggend initiatief heeft Huls Architecten een situatieschets opgesteld van de gewenste situatie. Deze is opgenomen in afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1 Gewenste situatie Oosterparralelweg 21 (Bron: Huls Architecten)

De twee-onder-een-kapwoning is zodanig gesitueerd dat er aan de voorzijde en achterzijde een groen gebied wordt ingericht. Dit gebied wordt ingericht met streekeigen beplanting, zoals hagen en grassen. Door deze woningen te bouwen zal de locatie het karakter wonen krijgen, hetgeen wenselijk is in aansluiting op de buren. Aan de linkerzijde staan woningen binnen een woonbestemming, maar ook ter rechterzijde bepalen de woningen het straatbeeld. De woningen zullen worden gebouwd voor de lokale (eigen) behoefte.

In totaal zal het bestaande bedrijfsgebouw gedeeltelijk worden gehandhaafd ten behoeve van opslagdoeleinden in het kader van een bedrijf aan huis. Daarnaast wordt het te handhaven bedrijfsgebouw in gebruik genomen als bijgebouw bij de woningen.

Met het inrichten van het plangebied zal rekening gehouden worden met de bebouwingskenmerken van bouwwerken in de directe omgeving. Wat betreft de bouwmogelijkheden van de woning wordt er, voor zover mogelijk, aangesloten bij de bestemming "Wonen-2" zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan "De Streek, Veegplan" van de gemeente Staphorst. Dit zorgt ervoor dat de te realiseren woningen wat betreft massa en schaal past bij de bebouwingskenmerken van de omgeving.

1.1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "De Streek, partiële herziening Oosterparallelweg 31" bestaat uit de volgende stukken:

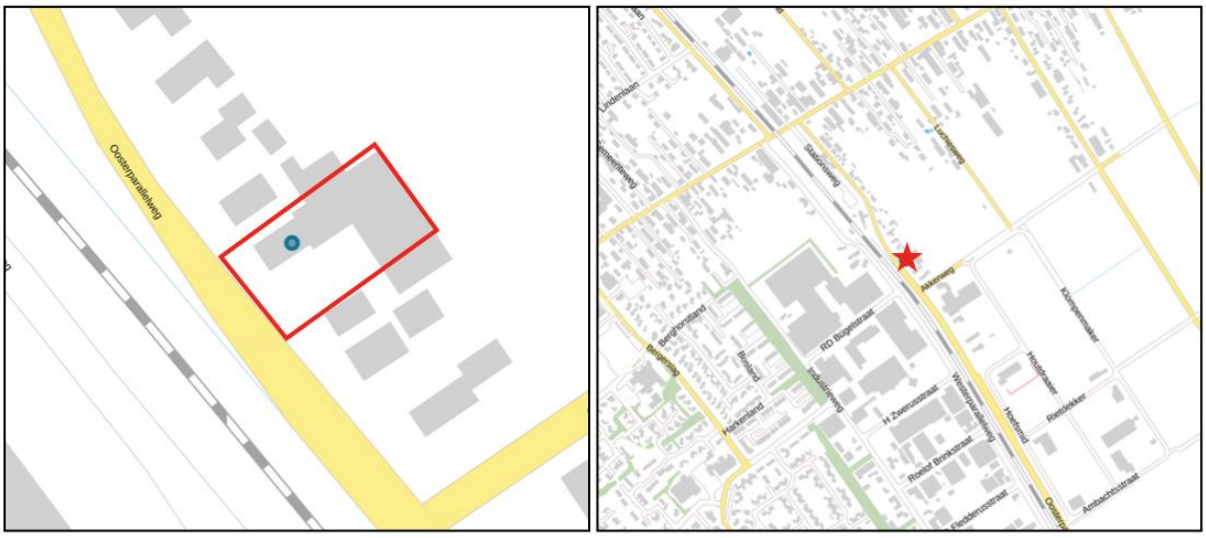
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0180.2102020004-ON01) en een renvooi;
- regels.

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

1.2 Ligging van het plangebied

1.2.1 Ligging

Het plangebied ligt aan de Oosterparallelweg 31 aan de rand van het karakteristieke bebouwingslint De Streek in de kern Staphorst. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Staphorst, sectie AA, nummers 5896 en 5897. In afbeelding 1.2 is de ligging van het plangebied weergegeven ten opzichte van de directe omgeving. De rode omlijning geeft het plangebied indicatief weer.

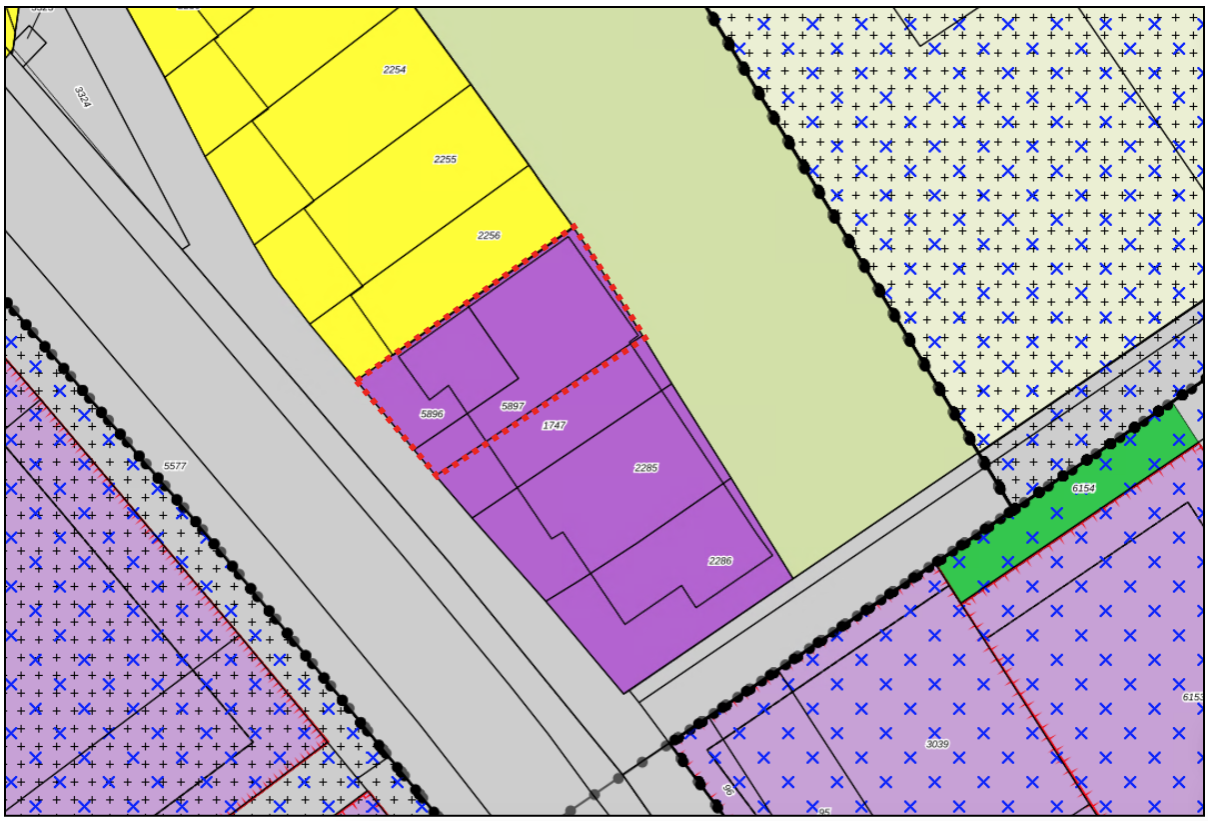


Afbeelding 1.2 Ligging van het plangebied in de kern Staphorst en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

1.3 Vigerende planologische situatie

1.3.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "De Streek" en het bestemmingsplan "De Streek, Veegplan" van de gemeente Staphorst. Deze bestemmingsplannen zijn respectievelijk op 11 juni 2013 en op 9 juli 2019 door de gemeenteraad van de gemeente Staphorst vastgesteld. Op afbeelding 1.3 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het geldend bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is indicatief weergegeven met de rode contour.



Afbeelding 1.3 Uitsnede geldend bestemmingsplan “De Streek, Veegplank” (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Beschrijving bestemming en aanduiding

Het plangebied heeft op basis van het geldende bestemmingsplan “De Streek, Veegplan” de bestemming ‘Bedrijf’. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor bestaande bedrijven, bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van de als bijlage bij de regels gevoegde Staat van bedrijven en het bestaande aantal bedrijfswoningen. Ter plaatse van de bebouwing is een bouwvlak aanwezig.

1.4 Volledige beschrijving strijdigheden met vigerend bestemmingsplan

Het realiseren van een twee-onder-een-kapwoning en het gebruik van het overblijvende bijgebouw bij de woningen en het gebruik ten behoeve van bedrijfsactiviteiten aan huis is, vanwege het ontbreken van passende gebruik- en bouwmogelijkheden, niet in overeenstemming met de geldende bestemming. De gronden zijn namelijk bestemd tot bedrijfsdoeleinden, waarin het regulier wonen niet is toegestaan. Daarnaast is op dit moment maximaal één bedrijfswoning toegestaan. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om het voornemen te kunnen realiseren.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op historisch geografische beschrijving van het plangebied en zijn omgeving.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de door de gemeente gegeven randvoorwaarden aan het initiatief.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van het initiatief. Concreet wordt ingegaan op de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie Overijssel en de gemeente Staphorst beschreven.

In hoofdstuk 6 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 7 bevat de sociale component van het plan.

In de hoofdstukken 8 en 9 wordt respectievelijk ingegaan op de uitvoerbaarheid en de juridische aspecten/planverantwoording van het project.

Hoofdstuk 10 gaat in op de handhaafbaarheid van het plan.

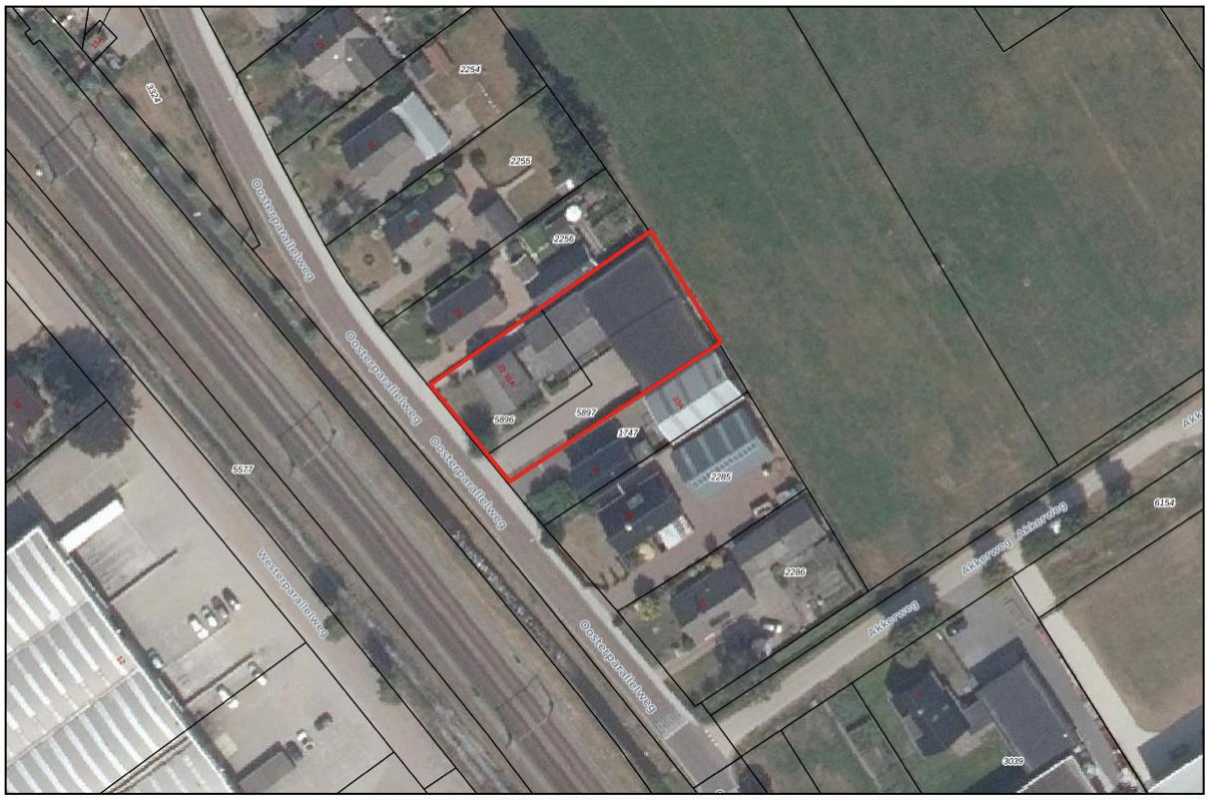
HOOFDSTUK 2 HISTORISCH-GEOGRAFISCHE BESCHRIJVING PLANGEBIED EN OMGEVING

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de Oosterparallelweg, aan de rand van het karakteristieke bebouwingslint De Streek in de kern Staphorst. De functionele structuur van de directe omgeving bestaat voornamelijk uit kleinschalige (agrarische) bedrijvigheid en wonen. Belangrijke ruimtelijke structuurdragers vormen de Oosterparallelweg en de spoorlijn Zwolle-Leeuwarden/Groningen. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door agrarische cultuurgronden, aan de oostzijde door een bedrijfsperceel en aan de westzijde door een woonperceel. Tenslotte wordt het plangebied aan de zuidzijde begrensd door de Oosterparallelweg.

Het plangebied zelf betreft een voormalige bedrijfsperceel waar voorheen een machinebedrijf werd geëxploiteerd. Vooraan het perceel staat een bedrijfswoning met voorliggend een tuin. Direct achter de bedrijfswoning bevindt zich de voormalige bedrijfsbebouwing. De loods is 350 m² groot. Naast de gebouwen ligt grotendeels erfverharding. Het plangebied wordt door middel van één in- en uitrit op de Oosterparallelweg ontsloten.

De ligging en begrenzing van het plangebied wordt weergegeven in afbeelding 2.1. Het plangebied is hierbij indicatief weergegeven met de rode belijning. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding. In afbeelding 2.2, 2.3 en 2.4 zijn (straat)beelden van de huidige situatie van het plangebied opgenomen.



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



Afbeelding 2.2 Straatbeeld huidige situatie plangebied, gezien vanaf de Oosterparallelweg (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.3 Straatbeeld huidige situatie plangebied, gezien vanaf de Oosterparallelweg (Bron: Google Streetview)



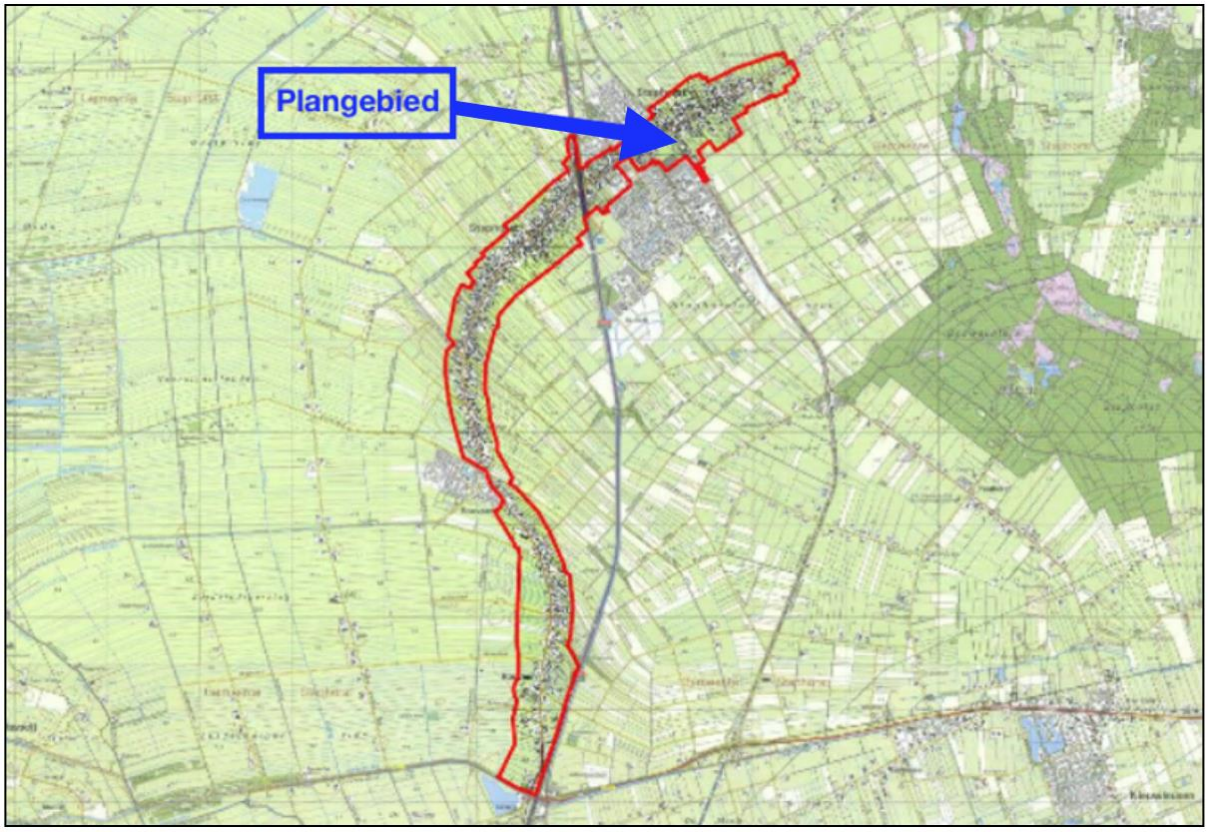
Afbeelding 2.4 Straatbeeld huidige situatie plangebied, links plangebied, rechts de spoorlijn (Bron: Google Streetview)

2.2 Ontstaansgeschiedenis (De Streek)

De Streek is een bebouwingslint van circa 12 kilometer. Het lint kent een bijzondere ruimtelijke karakteristiek en bebouwingskarakteristiek, waarvan de oorsprong in de ontginning van het gebied ligt. Het lint ligt tussen Lichtmis en Halfweg. Staphorst en Rouveen zijn als gevolg van de ontginning van het gebied ontstaan en maken voor een deel onderdeel uit van het lint. In het noorden is het huidige Staphorst ontstaan als een verdichting rondom de kerk van Staphorst. Het huidige Rouveen is zuidelijker ontstaan als verdichting rondom de kerk in Rouveen. Beide dorpen werden al in schriften van de dertiende eeuw genoemd, maar lagen toen westelijker.

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

De belangrijkste structurele kenmerken van De Streek zijn gelegen in de reeds uit de zestiende eeuw daterende combinatie van een patroon van vrijwel parallelle langgerekte perceelsgrenzen met een enigszins gebogen, enkele kilometers lange bebouwingsas (Oude Rijksweg). Hierdoor voegen de ontsluitingswegen naar het achterliggende agrarische gebied zich in deze ruimtelijke hoofdstructuur. De lintbebouwing, waarbij boerderijen vlak naast en achter elkaar aan de bebouwingsas liggen in de richting van de percelering is daarbij eveneens een belangrijke karakteristiek. Aangrenzende erven worden ontsloten door een gemeenschappelijke toegangsweg (stegen). De hoge beeldkwaliteit van de agrarische bebouwing, waaronder meer dan 300 beschermde monumenten levert een belangrijke bijdrage aan het cultuurhistorisch waardevolle karakter van De Streek. Het ruimtelijk beeld wordt behalve door de bebouwing in de belangrijke mate bepaald door de erfbeplanting en de houtsingels op de perceelsgrenzen tussen en direct achter de bebouwing waardoor een ruimtelijke beslotenheid is ontstaan die waar het bebouwingslint plaatselijk transparant of onderbroken is, markante contrasten oplevert met het open agrarisch gebied. In de kern Rouveen en Staphorst is de historische samenhang met het achterliggende landschap plaatselijk verdwenen door naoorlogse nieuwbouw en wegaanleg. De hiervoor genoemde ruimtelijke kenmerken zijn zichtbaar in afbeelding 2.5.



Afbeelding 2.5 De Streek (Bron: Gemeente Staphorst)

2.3 Hydrologie

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het maaiveld bevindt zich op circa 2 meter boven NAP. Het eerste watervoerende pakket bestaat uit zandige afzettingen behorend tot de formaties van Twente, Kreftenheye, Drente, Urk, Enschede en Harderwijk, Tevens komen in dit pakket kleiige afzettingen voor van het Emien en Holsteinien. De dikte van het eerste watervoerende pakket bedraagt circa 20 tot 80 meter. Het doorlatend vermogen bedraagt 1880 m^2/dag.

Onder het eerste watervoerende pakket bevindt zich een scheidende laag welke in hoofdzaak wordt gevormd door een kleilaag, behorend tot de Formatie van Tegelen. De dikte varieert van enkele meters tot circa 25 meter.

Het tweede watervoerend pakket wordt gevormd door fijn zandige, slibhoudende marien pliocene zanden. Tevens bevinden zich grof zandige lagen in het tweede watervoerende pakket. De afzettingen behoren voornamelijk tot de Formaties van Scheemda, Maassluis en Harderwijk. Het doorlatend vermogen bedraagt 1880 m^2 /dag.

De ondoorlatende basis bevindt zich op circa 200 meter min maaiveld en wordt gevormd door de kleiige afzettingen behorend tot de formatie van Breda. Het freatische grondwater stroomt in (noord)westelijke richting. Het plangebied bevindt zich niet in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Er bevinden zich in de omgeving diverse afwateringssloten

2.4 Landschaps- en natuurwaarden

Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorische bebouwingslint van 'De Streek'. Van aantasting van dit bebouwingslint is geenszins sprake. Gesteld wordt dat door de realisatie de woningen de kwaliteit juist wordt

versterkt. Aangesloten wordt bij de bouwregels van de omliggende bebouwing. Daarnaast is het plangebied gezien de ligging in de overgang van 'De Streek' naar het bedrijventerrein niet meer aan te merken als cultuurhistorisch waardevol gebied. Het gebied kent nauwelijks de karakteristieke elementen van De Streek. De gemeente Staphorst heef positief over deze ontwikkeling besloten.

2.5 Archeologie en cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorische bebouwingslint van 'De Streek'. Het plangebied is echter gezien de ligging in de overgang van 'De Streek' naar het bedrijventerrein niet meer aan te merken als cultuurhistorisch waardevol gebied. Het gebied kent nauwelijks de karakteristieke elementen van De Streek. In paragraaf 2.2 is uitgebreid op de cultuurhistorische kenmerken van De Streek lint ingegaan. Het plangebied is niet gelegen in een gebied waar een archeologische verwachting geldt.

2.6 Stedenbouwkundige waarden

Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorische bebouwingslint van 'De Streek'. Van aantasting van dit bebouwingslint is geenszins sprake. Gesteld wordt dat door de realisatie de woningen de kwaliteit juist wordt versterkt. Aangesloten wordt bij de bouwregels van de omliggende bebouwing. Daarnaast is het plangebied gezien de ligging in de overgang van 'De Streek' naar het bedrijventerrein niet meer aan te merken als cultuurhistorisch waardevol gebied. Het gebied kent nauwelijks de karakteristieke elementen van De Streek.

De Streek zelf daarentegen kent bijzondere stedenbouwkundige waarden. De Streek kent grotendeels een dichte bebouwingsstructuur van monumentale boerderijen die een sterke architectonische verwantschap hebben. De streek omvat samengevat de volgende kenmerkende waarden:

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

HOOFDSTUK 3 GEMEENTELIJKE RANDVOORWAARDEN AAN HET INITIATIEF

3.1 Het initiatief

3.1.1 Algemeen

Het voormalige machinebedrijf op deze locatie reeds verplaatst naar een ander adres. De huidige bedrijfswoning is gezien de onderhoudsstatus verouderd en qua energiehuishouding verre van optimaal. De wens van initiatiefnemer is daarom om op het perceel aan de Oosterparallelweg 31 in Staphorst een nieuwe twee-onder-een-kapwoning te realiseren, waarbij de bestaande bedrijfswoning zal worden gesloopt. De huidige kavel zal daarbij worden gesplitst waarbij een gedeelte van het bestaande bedrijfsgebouw (350 m²) behouden zal blijven en zal worden gebruikt als bijgebouw bij de te realiseren woningen. Daarnaast zal 30 m² per woning worden gebruikt voor opslagdoeleinden voor het bedrijf van initiatiefnemer. Initiatiefnemer is bedrijfsmatig actief in het keuren en opslaan van elektrisch handgereedschap en kan deze ruimte goed gebruiken voor opslagdoeleinden. Een gedeelte van de te handhaven loods wordt gesloopt, dit betreft het tussengedeelte met een oppervlakte van 150 m² .

Concreet bestaat de ontwikkeling uit de volgende onderdelen:

- Het slopen van de voormalige bedrijfswoning;
- Het realiseren van een nieuwe twee-onder-een-kapwoning;
- Het gedeeltelijk behouden van de bestaande bedrijfsruimte als bijgebouw bij de woningen en voor een klein gedeelte (30 m² per woning) ten behoeve van opslagdoeleinden voor het bedrijf;
- Het inrichten/inpassen van het geheel.

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

Gelet op de bedrijfsverplaatsing naar een andere locatie is op dit perceel aan de Oosterparallelweg 31 geen bedrijf meer gevestigd. Een woonbestemming is dan ook passend, daarbij is het wonen binnen een bedrijfsbestemming eveneens strijdig met de geldende bestemming. De in het "De Streek, Veegplan" opgenomen algemene wijzigingsbevoegdheid (van Bedrijf) naar Wonen-1 is toepasbaar, maar wordt als minder wenselijk gezien door de Omgevingskamer vanwege de ligging van het plangebied. Het plangebied ligt buiten het beschermd Dorpsgezicht (en dus niet direct aan Streek) en alle woonpercelen aan de Oosterparallelweg zijn daarmee bestemd tot 'Wonen-2'.

Het bestaande bedrijfsgebouw wordt gedeeltelijk gesloopt, waarbij er 350 m² behouden blijft. Het tussengedeelte van 150 m² wordt gesloopt. Deze oppervlakte van 350 m² zal worden ingezet als bijgebouw bij de nieuw te realiseren twee-onder-een-kapwoningen. Daarnaast zal van deze loods er woning maximaal 30 m² per woning ten behoeve van bedrijfsdoeleinden gebruikt gaan worden. Er zal sprake zijn van een functionele scheiding.

De Omgevingskamer heeft ingestemd met dit behoud, temeer omdat met de gedeeltelijke sloop van het bedrijfsgebouw (150 m²) een voldoende reductie van voormalige bedrijfsgebouw plaatsvindt. Het bedrijfsgebouw wordt ingezet voor opslagdoeleinden voor het bedrijf van initiatiefnemer. De Omgevingskamer geeft aan dat in het geval van volledig benutten van het overblijvende bedrijfsgebouw de bestaande bestemming 'Bedrijf' logischer is, echter dit is niet wenselijk voor het voornemen van initiatiefnemer.

Daarnaast bevat het voornemen in de toekomstige situatie minder verharding dan in de huidige situatie. Dat is een positieve ontwikkeling, en de Omgevingskamer oordeelt daarom dat deze ontwikkeling onder voorwaarden mogelijk is. De groene inrichting van de tuinen, behorend bij de nieuwe woningen, wordt daarom aan de eigenaren overgelaten, waarbij wordt opgemerkt dat enkele bomen tussen de woningen en het bestaande bedrijfsgebouw helpen om de uitstraling van het perceel als woonkavel te versterken. Bij voorkeur dienen de opritten dan ook zo smal mogelijk worden gehouden.

Met het voornemen van initiatiefnemer wordt kwalitatief een goede herontwikkeling van dit bedrijfsperceel gerealiseerd.

3.2 Gemeentelijke randvoorwaarden

Uitgangspunten initiatiefnemer:

- Initiatiefnemer is voornemens om de voormalige bedrijfswoning te slopen;
- Om daarna een nieuwe twee-onder-een-kapwoning te realiseren;
- Om gedeeltelijk de bestaande bedrijfsruimte behouden van ten behoeve van opslagdoeleinden;
- Het groen inrichten van het perceel nadat het voornemen is gerealiseerd, zoals zichtbaar in de erfinrichtingstekening in afbeelding 1 in de toelichting en als bijlage 2 bij de regels.

Uitgangspunten Omgevingskamer:

- Adviseert het college een positief standpunt in te nemen, onder de voorwaarde dat voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure:
    - 1. Externe Veiligheid dient voorafgaand aan planologische procedure instemming te krijgen van de Veiligheidsregio IJsselland;
    - 2. Per woning mag maximaal 30 m² aan bijgebouw als bedrijf aan huis worden gebruikt.

Uitgangspunten gemeente:

- Het college van Burgemeester en wethouder neemt een positief standpunt in, en neemt de uitgangspunten en voorwaarden van de Omgevingskamer één op één over;
- Vindt het van belang dat de omwonenden bij het plan worden betrokken;
- Uit het bestemmingsplan en de benodigde milieuonderzoeken (onder andere trillinghinder, geluid en externe veiligheid) moet blijken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening;

HOOFDSTUK 4 VERBETERING RUIMTELIJKE KWALITEIT ALS GEVOLG VAN HET INITIATIEF

Ruimtelijke meerwaarde is de mate waarin tegemoet wordt gekomen aan de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

4.1 Gebruikswaarde

Wat betreft de gebruikswaarde wordt gesteld dat in dit geval een verouderde (naar moderne maatstaven klein en qua energiehuishouding verre van optimaal) voormalige bedrijfswoning wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe twee-onder-een-kap. Het perceel is niet meer bedrijfsmatig in gebruik. Er wordt een gedeelte van het bestaande bedrijfsgebouw gesloopt. De te behouden voormalige bedrijfsbebouwing zal in gebruik genomen worden als bijgebouw bij de woningen en ten behoeve van bedrijfsactiviteiten aan huis. De gebruikswaarde van het perceel wordt ten gevolge van deze bestemmingsplanwijziging fors verbeterd, en de functie en bestemming 'wonen' wordt gezien als een passende functie in de omgeving.

4.2 Belevingswaarde

Deze meerwaarde wordt gevormd door het terugbrengen van een aantal cultuurhistorische elementen in het ontwerp van de nieuwe twee-onder-een-kap. De bebouwing zal qua vorm, maatvoering en uitstraling aansluiten bij de kenmerken van De Streek. Hierdoor worden de cultuurhistorische aspecten opnieuw zichtbaar en herkenbaar gemaakt. Het realiseren van deze gebouwen zal de herinnering aan het verleden levendig houden. Dit in tegenstelling tot de huidige (in slechte staat verkerende) bebouwing, die hier niet aan bijdraagt. Daarnaast neemt de hoeveelheid erfverharding af en wordt het plangebied in de toekomstige situatie groener ingekleed. De belevingswaarde neemt met voorliggende ontwikkeling dan ook zeker toe.

4.3 Toekomstwaarde (duurzaamheid)

Met het bouwen van woningen en de gedeeltelijke sloop van het voormalige bedrijfsgebouw wordt voorzien in een vervolgfunctie met toekomstwaarde. De huidige functie beschikt, gezien de staat van de gebouwen, niet over een toekomstwaarde. De nieuwe twee-onder-een-kapwoning zal voldoen aan de meest recente eisen op het gebied van duurzaamheid. Conform de huidige eisen zal de twee-onder-een-kapwoning gasloos worden gebouwd. De toekomstwaarde van het perceel stijgt dan ook fors ten opzichte van de huidige situatie.

4.4 Conclusie

Als gevolg van het initiatief worden de gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van het plangebied verbeterd. In totaliteit wordt gesteld dat de ontwikkeling meer grandeur geeft aan de omgeving van het plangebied en hierbij recht doet aan het verleden.

HOOFDSTUK 5 BELEIDSKADER

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

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

5.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en 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.

5.1.1.2 Opgaven van nationaal belang

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijntakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS (het NNN), inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

5.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

5.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de Nationale Omgevingsvisie. Wat betreft de "Ladder voor duurzame verstedelijking" wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij "nieuwe stedelijke ontwikkelingen" (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

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

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

5.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening. Het planvoornemen haakt met de gekozen woonbestemming/woning splitsing aan op een in het moederbestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Daar heeft de provincie mee ingestemd in het moederplan. Dit heeft als gevolg dat er tevens geen vooroverleg met de provincie noodzakelijk is.

5.2.1 Omgevingsvisie Overijssel (2017)

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

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

5.2.2 Omgevingsverordening Overijssel (2017)

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

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

5.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

5.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

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

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

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

5.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

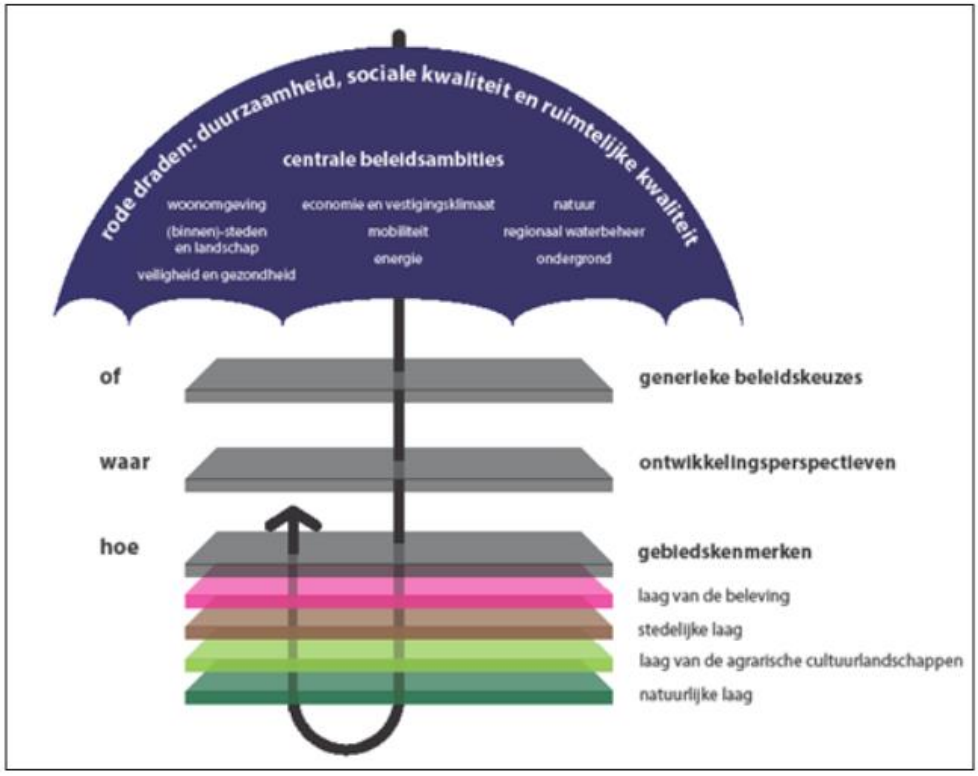
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

5.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 5.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 5.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

5.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

5.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

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

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

- *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
- *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval is sprake van een herontwikkeling binnen het bestaand bebouwd gebied. De ontwikkeling legt geen beslag op de groene omgeving. Per saldo zal de hoeveelheid verhard oppervlak afnemen aangezien het bestaand bedrijfsgebouw gedeeltelijk gesloopt wordt en een deel van de erfverharding gesaneerd wordt. De nieuwe twee-onder-een-kapwoning heeft nagenoeg dezelfde oppervlakte heeft als de te slopen voormalige bedrijfswoning met bijgebouw.. De ontwikkeling is in overeenstemming met artikel 2.1.3. van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2 lid 1: Realisatie nieuwe woningen

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

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Zoals uit artikel 2.2.2 blijkt mogen bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen enkel voorzien in de realisatie van nieuwe woningen indien de behoefte daaraan in aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw. Hierbij dient te worden aangesloten bij de woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming. Er mag tevens enkel worden voorzien van 80% van de behoefte aan nieuwe woningen. Bij bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn mag in een hoger percentage worden voorzien, met een maximum van 100% van de vastgestelde behoefte.

Voorliggend plan omvat het realiseren van in totaal een nieuwe twee-onder-een-kapwoning aan de Oosterparallelweg 31. Het gebied is aan te merken als inbreidingslocatie. Opgemerkt wordt dat de woningen zijn bedoeld voor de lokale (eigen) behoefte en worden toegevoegd in het bestaande bebouwingslint aan de Oosterparallelweg. In paragraaf 5.3.4 wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen het door de provincie goedgekeurde gemeentelijke woonbeleid. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

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

5.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

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



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

'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'

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

Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"

Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. In voorliggend geval wordt een voormalig bedrijfserf getransformeerd naar een woonerf met in totaal twee woningen. Dit zorgt voor een impuls van de ruimtelijke kwaliteit. Door de ontwikkeling wordt binnen het bestaand stedelijk gebied voorzien in een beperkt deel van de woningbehoefte in de kern Staphorst (De Streek). Doordat het plangebied is aangemerkt als woon- en werklocatie is van ruimtebeslag op de groene omgeving tevens geenszins sprake. Tevens is er per saldo geen sprake van toename aan bebouwing. Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'.

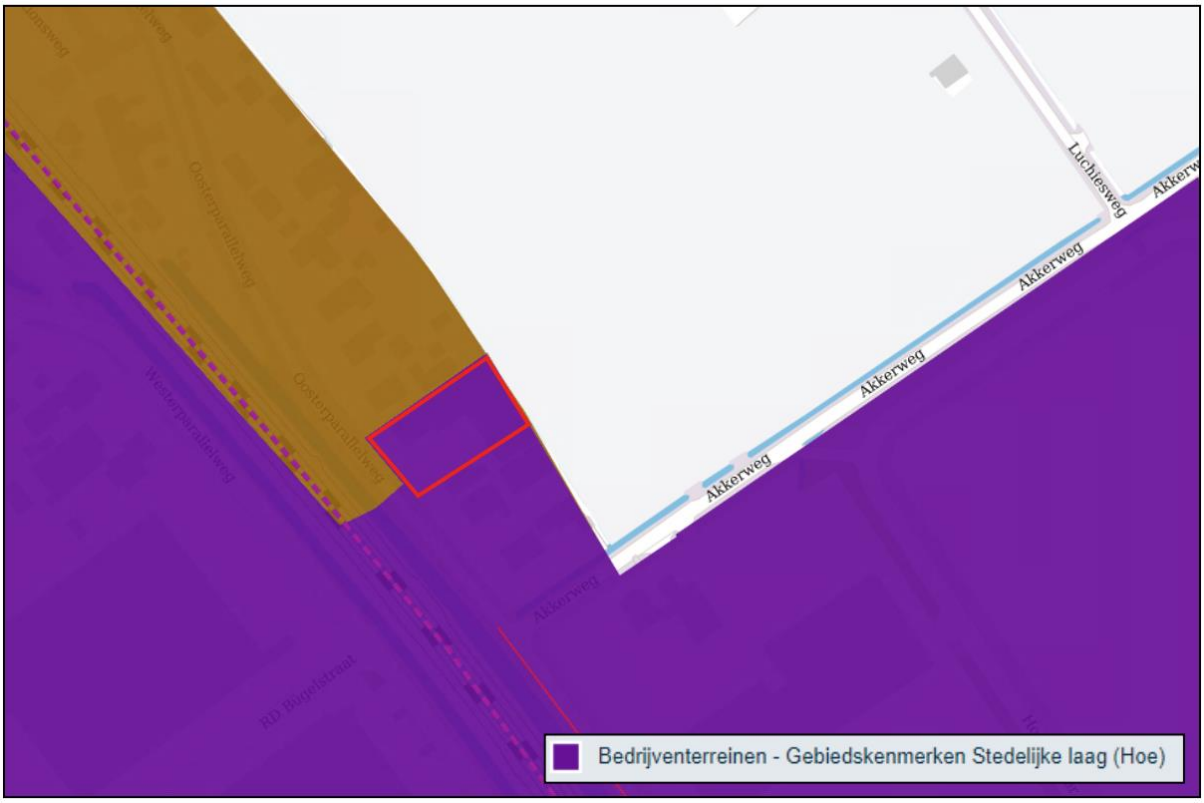
5.2.4.3 Gebiedskenmerken

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

ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze (oorspronkelijke) waarden niet meer voorkomen in het plangebied en redelijkerwijs ook niet meer te herstellen zijn. Vanwege het ontbreken van bijzondere eigenschapen binnen de 'laag van de beleving', wordt ook deze laag buiten beschouwing gelaten.

1. De "Stedelijke laag"

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Bedrijventerreinen'. Onderstaand afbeelding betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de "Stedelijke laag". Het plangebied is met de rode omlijning ingetekend.



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

'Bedrijventerrein'

Deze terreinen zijn georganiseerd op basis van uitgegeven kavels aan bedrijven. Het zijn meestal monofunctionele werkgebieden met een 'no nonsense' karakter en krappe openbare ruimtes. De gebieden zijn ingericht en bebouwd op basis van een beperkte set aan kwaliteitsregels. De terreinen zijn veelal gefocust op autobereikbaarheid, hermetisch van karakter en liggen los van de woonwijken en het buitengebied. Ontwikkelingen dragen hier bij aan versterking van het vitale karakter en de kwaliteit, het verbinden met de omgeving en de versterking van de profilering (differentiatie), met respect voor het verstedelijkingspatroon.

Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

In het plangebied wordt woonbebouwing die niet langer voldoet aan de kwaliteitseisen gesloopt in ruil voor kwalitatieve woonbebouwing teruggebouwd. Hierbij is rekening gehouden met omliggende functies, bestaande bebouwingsstructuren en het geldende bestemmingsplan. Dit is in overeenstemming met de ter plekke geldende gebiedskenmerken van de 'Stedelijke laag' en vanuit functioneel oogpunt wordt de ontwikkeling aanvaardbaar geacht. Het gebiedskenmerk 'bedrijventerreinen' is niet meer in overeenstemming met de feitelijke situatie aangezien het plangebied niet meer bedrijfsmatig wordt gebruikt. Daarnaast hebben direct ten noordwesten van het plangebied reeds het gebiedskenmerk 'woonwijken 1955 – nu'. De voorgenomen

ontwikkeling sluit daarbij aan en is daarmee ruimtelijk en functioneel passend in de omgeving. Wat betreft bouwmogelijkheden wordt er aangesloten bij de omliggende geldende bestemmingen. De bouwkenmerken worden afgestemd op de omgeving zodat de woning en de mogelijke ondergeschikte gebouwen qua bouwmassa en verschijningsvorm goed opgaan in het bebouwingskarakter van de omgeving. De invulling van het plangebied met een dubbele woning is in overeenstemming met het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag'.

5.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

5.3 Gemeentelijk beleid

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

5.3.1 Omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar'

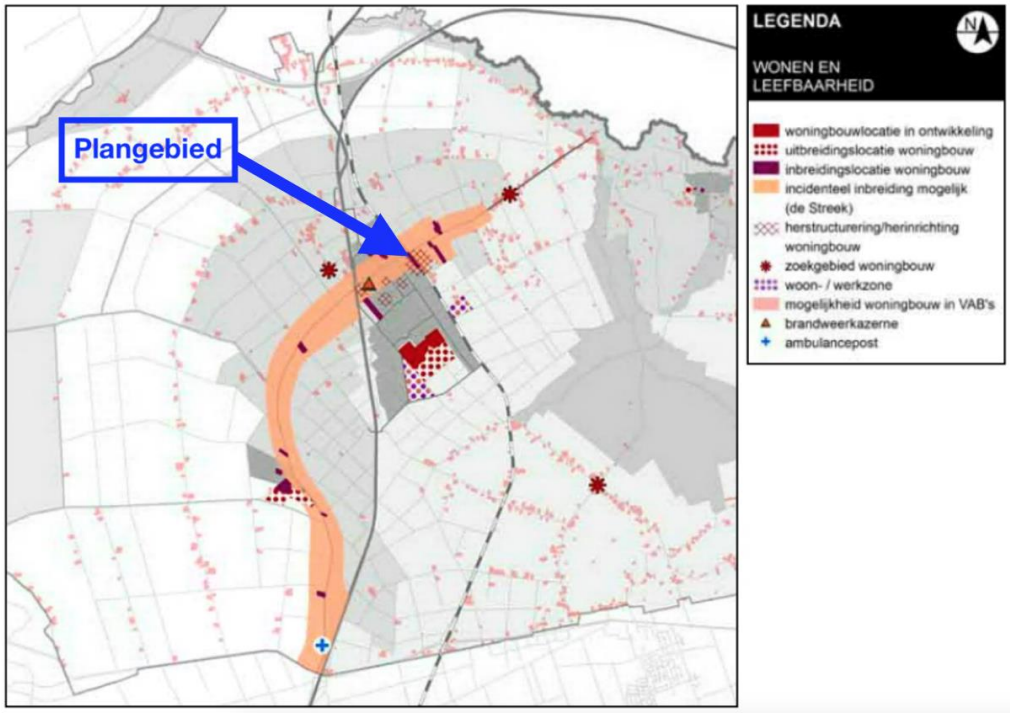
5.3.1.1 Algemeen

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

5.3.1.2 Wonen en leefbaarheid

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

De visie van de gemeente Staphorst op het thema 'Wonen en leefbaarheid' is verwerkt in een overzichtelijk kaartbeeld. Afbeelding 5.4 omvat een uitsnede van de Omgevingsvisieplankaart. Te zien is dat het plangebied is gelegen op een locatie waar inbreiding mogelijk is.



Afbeelding 5.4 Uitsnede omgevingsvisiekaart thema 'Wonen en leefbaarheid' (Bron: gemeente Staphorst)

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

Zoals aangegeven op afbeelding 5.4 is het plangebied gelegen in een gebied aangemerkt als 'inbreidingslocatie woningbouw'. De voorgenomen ontwikkeling, het realiseren van een twee-onder-een-kapwoning op deze locatie in het bestaande bebouwingslint aan de Oosterparallelweg, sluit aan bij het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de omgevingsvisie.

5.3.2 Transformatielocaties aan de Streek

5.3.2.1 Algemeen

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

5.3.2.2 Toepassingsgebied

Het gebied waarop de beleidsnotitie 'Transformatielocaties aan de Streek' van toepassing is wordt in de 'nota Belvedère' aangeduid als "Beschermd Dorpsgezicht". Dit gebied is in 1993 ministerieel vastgelegd:

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

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

5.3.2.3 Uitgangspunten saneringslocaties

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

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

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

5.3.2.4 Proces

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

1. Hergebruik van bestaande bebouwing

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

2. Het "Open plekken-beleid"

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

3. Het "Open plekken-beleid +"

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

4. Maatwerk binnen kaders omgevingswet

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

Bij maatwerk wordt gezamenlijk (met deskundigen) vooraf tot een Programma van Eisen (PvE) gekomen. Dit komt tegemoet aan de Omgevingswet waarin bestuurders meer afwegingsruimte krijgen om hun verantwoordelijkheid te nemen voor de leefomgeving. Anders gezegd, lokaal maatwerk is mogelijk. Concreet

betekent dit dat het bestuur kan bepalen wat zij voor een locatie belangrijk vinden en waardoor niet hoeft te worden voldaan aan wettelijke normen op andere gebieden, zoals geluid. Het werkt als een soort mengpaneel. Door te schuiven met aspecten (milieu, archeologie, bodem, etc.) die de leefomgeving aangaan, wordt gekomen tot een maatwerkoplossing. Bij het traject van maatwerk is burgerparticipatie van groot belang. Zij kunnen invloed hebben op welke aspecten prioriteit moeten krijgen.

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

Voorliggende ontwikkeling gaat uit van het realiseren van een twee-onder-een-kapwoning aan de Oosterparallelweg 31. Het belangrijkste uitgangspunt van stap 1 (Hergebruik bestaande bebouwing) is dat het bestaande voormalige bedrijfsgebouw gedeeltelijk wordt gesloopt en gedeeltelijk wordt hergebruikt ten behoeve van opslagdoeleinden voor het bedrijf van initiatiefnemer.

Daarnaast wordt op deze locaties 1 (dubbele) woning mogelijk gemaakt. Voorliggend plan wordt gezien als een degelijk plan op een locatie die zich daar voor leent. De omgevingskamer is van mening dat met het nu gekozen ontwerp een goede herontwikkeling van dit bedrijfsperceel ontstaat. Eén en ander heeft de gemeentelijke omgevingskamer in een onder voorwaarden positief advies aan het college voorgelegd. Het college heeft dit advies één op één overgenomen.

5.3.3 Staphorst een eigen wereld

5.3.3.1 Algemeen

Het landschap van Staphorst is een begrip. Het is een voor Nederland uniek landschap, rijk aan specifieke, gebiedsgebonden cultuurhistorische waarden. Het is een karakteristiek landschap, met een sterk onderscheidende ruimtelijke identiteit. Daarom is het landschap van Staphorst aangewezen als Belvedère-gebied. In de Nota Belvedère is het rijksbeleid neergelegd over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. Centrale doelstelling van de nota is dat de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend wordt voor de inrichting van de ruimte in ons land. In het kader van de Nota Belvedère zijn de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden en steden in Nederland op kaart gezet. Staphorst is één van deze gebieden.

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

5.3.3.2 Schaalniveau de Streek

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

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

Het karakteristieke patroon van achter elkaar geplaatste boerderijen, waarbij de richting ten opzichte van de weg vaak een hoek vertoont, is het beeldmerk van Staphorst. Het is het resultaat van een langdurig proces van vererving, opsplitsing en nieuwbouw van boerderijen. Deze bijzondere bebouwingsstructuur moet gewaarborgd blijven.

5.3.3.3 Perspectief

In paragraaf 3.2 is uitgebreid ingegaan op de kenmerken de aspecten van De Streek en het landschap. Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorische bebouwingslint van 'De Streek'. Van aantasting van dit bebouwingslint is geenszins sprake. Gesteld wordt dat door de realisatie de woningen de kwaliteit juist wordt versterkt. Aangesloten wordt bij de bouwregels van de omliggende bebouwing. Daarnaast is het plangebied gezien de ligging in de overgang van 'De Streek' naar het bedrijventerrein niet meer aan te merken als cultuurhistorisch waardevol gebied. Het gebied kent nauwelijks de karakteristieke elementen van De Streek. De gemeente Staphorst heef positief over deze ontwikkeling besloten.

5.3.4 Woonvisie 2020-2024 Gemeente Staphorst

5.3.4.1 Inleiding

De gemeenteraad heeft op 26 mei 2020 de woonvisie Samen met Elkaar voor de periode 2020-2024 vastgesteld. De woonvisie is een document waarin de koers voor de komende jaren is vastgelegd op het gebied van wonen. De gemeente heeft een actuele woonvisie nodig voor afstemming met buurgemeenten en voor het maken van prestatieafspraken met woningcorporatie VechtHorst.

5.3.4.2 Gewenst woningaanbod: hoeveel woningen zijn er nodig?

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

5.3.4.3 Behoefte aan woningen in verschillende prijsklassen

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

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

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

Kansrijk
Enigszins kansrijk
Enigszins risicovol
Risicovol

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

5.3.3.4 Duurzaamheid

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

5.3.4.5 Appendix "Open plekken beleid"

Volgens het open plekken beleid is er ruimte voor de bouw van maximaal 5 woningen per jaar op basis van dit beleid. Het aantal aanvragen ligt in de praktijk echter hoger. In 2017 zijn er reeds 8 locaties welke middels een procedure gereed komen voor de bouw van een woning. Daarnaast zijn er nog 8 verzoeken in de voorfase gelegen. Naar aanleiding hiervan is in juli 2017 is een appendix opgesteld om te onderzoeken hoe het aantal aanvragen voor de bouw van woningen op open plekken zich verhoudt tot het gestelde in het open plekken beleid dat er maximaal 5 woningen per jaar gebouwd mogen worden op open plekken. Geconcludeerd wordt dat voor 2017 het aantal van 5 woningen niet is gehaald, in 2017 wordt dit aantal echter ruimschoots gehaald.

Via de weg van deze appendix mag het aantal van maximaal 5 per jaar gelezen worden dat dit gemiddeld per jaar geldt over de periode waarin dit beleid van kracht is. Middels deze appendix wordt er daardoor een mate van flexibiliteit aan het open plekken beleid gegeven.

5.3.4.6 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Gemeente Staphorst

De verwachting is dat het aantal huishoudens in de gemeente Staphorst de komende jaren nog zal stijgen. Voor de kern Staphorst is er sprake van een tekort in de plancapaciteit van 324 woningen tot 2040. Er is dan ook ruimte voor het toevoegen van plannen. Met voorgenomen ontwikkeling wordt realisatie van een twee-onder-een-kapwoning beoogd op een inbreidingslocatie. De woningen worden toegevoegd in het bestaande bebouwingslint aan de Oosterparallelweg. Binnen de gemeente Staphorst is behoefte aan dergelijke woningen. Voorliggend initiatief draagt in beperkte mate bij aan de behoefte naar nieuwe half vrijstaande woningen in De Streek. Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie.

5.3.5 Bestemmingsplan 'De Streek, Veegplan'

5.3.5.1 Algemeen

In het geldende bestemmingsplan 'De Streek, Veegplan' is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om binnen de bestemming 'Wonen – 2' af te wijken van de gebruiksregels en het voormalige, bestaande bedrijfsgebouw te gebruiken voor de opslagdoeleinden ten behoeve de aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten van initiatiefnemer.

Alhoewel onderliggend bestemmingsplan geen wijzigingsplan is, wordt in het kader van integrale planvorming deze afwijkingsmogelijkheid in dit bestemmingsplan opgenomen, zo wordt voorkomen dat in de toekomst afgeweken moet worden van een nieuw bestemmingsplan. Daarom wordt op deze plaats getoetst aan de afwijkingsmogelijkheid alvorens deze op te nemen in het bestemmingsplan. Verder is zowel de gemeente als de Omgevingskamer akkoord met deze ontwikkeling, en wijze van toestaan van deze gebruiksfunctie.

Hierna zal, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, getoetst worden aan de afwijkingsmogelijkheid uit artikel 23.5 van het bestemmingsplan De Streek, Veegplan.

5.3.5.2 Toetsing van het initiatief aan het bestemmingsplan 'De Streek, Veegplan'

Artikel 23.5 - Afwijken van de gebruiksregels

- Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor het gebruik ten behoeve van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten uitsluitend indien aan navolgende criteria wordt voldaan:

1) de woonfunctie moet in overwegende mate blijven gehandhaafd. Dit betekent dat:
a) de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
b) de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf uitsluitend inpandig mogen worden verricht;
c) maximaal 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf met een maximum van 30 m²;
d) degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die het aan huis verbonden bedrijf uitoefent;

2) het gebruik mag geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren, dan wel mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of de buurt. Dit betekent dat:

a) de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
b) bedrijfsactiviteiten bovendien uitsluitend zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk zijn te stellen met categorie 1 als vermeld in Bijlage 1 Staat van bedrijven;
c) behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf, geen detailhandel mag plaatsvinden;
d) het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat dient te worden geparkeerd op eigen terrein. De economische uitvoerbaarheid van het plan is beschreven in hoofdstuk 8 van deze toelichting. Hieruit blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is. Het voorliggende initiatief is uitgebreid getoetst door de gemeente Staphorst.

5.3.5.2 Toetsing van het initiatief aan het bestemmingsplan 'De Streek, Veegplan'

1. de woonfunctie zal in overwegende mate blijven gehandhaafd. Dit betekent dat:

a. de woonfunctie zal in ruimtelijke en visuele zin primair blijven, de woning zal visueel primair blijven.
b. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf zullen uitsluitend inpandig worden verricht; .
c. maximaal **30%** van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen zal worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf met een maximum van **30 m²**. Het bestaande bedrijfsgebouw is groter dan deze 30m². Deze wordt gedeeltelijk gehandhaafd en voor de omgeving is deze bedrijfsruimte niet nieuw en verstoord het beeld als zodanig niet. Stedenbouwkundig heeft het geen impact in dit enigszins rommelig gebied. Ook de functie heeft geen negatieve impact op de omgeving. De te handhaven loods is 350m² groot welke over twee percelen gedeeld wordt. Er zal een gedeelte van de bestaand bedrijfsgebouw worden gesloopt, hetwelk een reductie geeft van maar liefst 150 m² .
d. degene die de gebruiker is van de woning is ook degene die het aan huis verbonden bedrijf uitoefent.

2. het gebruik mag geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren, dan wel mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of de buurt. Dit betekent dat:
a. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten is qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar met het karakter van de omringende woonomgeving, de uitstraling van het bedrijfsgebouw wijzigt niet. Het bedrijfspand komt visueel meer op de achtergrond door de realisatie van de nieuwe twee-onder-een-kapwoning.
b. de bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan aangezien deze voorkomen in categorie 1 als vermeld in Bijlage 1 Staat van bedrijven onder 527 reparatie t.b.v. particulieren. Het betreft het repareren en keuren van handgereedschap.
c. van detailhandel zal geen sprake zijn.

d. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse, zoals blijkt uit paragraaf 6.15 en 6.16.

5.3.6 Ruimtelijke atlas en Welstandsnota

5.3.6.1 Algemeen

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

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

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

5.3.6.2 Kernen – bijzonder regime

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

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

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning zal het (definitieve) plan worden getoetst aan de welstandsnota.

5.3.7 Beleidsnota 'Open plekken Staphorst, 5e wijziging'

5.3.7.1 Algemeen

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

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

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

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

Het plangebied is gelegen aan de Oosterparralelweg. De daar bijbehorende stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn reeds behandeld in paragraaf 3.2 (Beeldkwaliteitseisen). Hierna wordt ingegaan op de algemene randvoorwaarden.

5.3.7.2 Algemene randvoorwaarden

De locatie dient te worden getoetst op de economische uitvoerbaarheid. De aanvrager dient via een exploitatieopzet inzichtelijk te maken dat hij het plan kan uitvoeren. Tevens dient aanvrager een verklaring te ondertekenen dat eventuele planschade voor rekening zal komen van de aanvrager.

Het aantal te bebouwen locaties is vastgelegd op gemiddeld 5 per jaar (zie paragraaf 5.3.4). Om inzicht te krijgen in de bouwplannen van de initiatiefnemer dient, voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure, een schetsplan en inrichtingsplan te worden overlegd die inzicht geven in hoe de bebouwing eruit komt te zien en hoe het erf wordt ingericht. Het schetsplan en het inrichtingsplan zullen aan de beleidsnotitie ´Open plekken Staphorst, 5e wijziging´ worden getoetst.

5.3.7.3 Toetsing van het initiatief aan de beleidsnotitie “Open plekken Staphorst, 5e wijziging”

De economische uitvoerbaarheid van het plan is beschreven in hoofdstuk 8 van deze toelichting. Hieruit blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is. Het voorliggende initiatief is uitgebreid getoetst door de gemeente Staphorst.

Voorliggende ontwikkeling gaat uit van het realiseren van een twee-onder-een-kapwoning aan de Oosterparallelweg 31. Het belangrijkste uitgangspunt bij voorgelegen ontwikkeling is het hergebruik bestaande bebouwing. De bestaande voormalige bedrijfsgebouw wordt gedeeltelijk gesloopt en gedeeltelijk hergebruikt ten behoeve van opslagdoeleinden voor het bedrijf van initiatiefnemer. Daarnaast kan deze ontwikkeling voorzichtig worden gezien als een ‘Open plekken-ontwikkeling’ aangezien dit beleid van toepassing is bij kleine transformatielocaties. Op deze locatie wordt in onderliggend voornemen 1 (dubbele) woning mogelijk gemaakt. Voorliggende ontwikkeling kan worden gekwalificeerd als een transformatie.

In voorliggend geval is feitelijk geen sprake van een open plek, aangezien het plangebied al gedeeltelijk bebouwd is. Voorliggend plan wordt echter gezien als een degelijk plan op een locatie die zich daar voor leent. De omgevingskamer is van mening dat met het nu gekozen ontwerp een goede herontwikkeling van dit bedrijfsperceel ontstaat. Eén en ander heeft de gemeentelijke omgevingskamer in een positief advies aan het college voorgelegd. Het college heeft dit advies overgenomen.

5.3.8 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 6 TOETS INITIATIEF AAN OMGEVINGSASPECTEN

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

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's brandveiligheid, milieueffectrapportage, duurzaamheid, bodem, geluid, luchtkwaliteit, geur, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, water, klimaatadaptie, archeologie en cultuurhistorie, flora en fauna en verkeer.

6.1 Brandveiligheid

De nieuwe twee-onder-een-kapwoning zal voldoen aan de geldende eisen ten aanzien van brandveiligheid, zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Voor het overige worden extra maatregelen getroffen in het kader van de externe veiligheid, zoals beschreven in paragraaf 6.9.

6.2 Besluit milieueffectrapportage

6.2.1 Kader

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

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

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

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r.. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

6.2.2 Situatie plangebied

6.2.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 6 kilometer afstand van het plangebied. De gemeente Staphorst heeft een worst-case berekening gemaakt voor woningbouwprojecten in De Streek. De berekening ging uit van het realiseren van 10 woningen binnen De Streek zo kort mogelijk gesitueerd bij Natura 2000 gebieden. Uit deze berekening kwam naar voren dat betreffend plan geen significant effect hebben op de stikstofdepositie in nabij gelegen Natura-2000 gebieden. Naar aanleiding van deze resultaten heeft het college van Staphorst op 5 november 2019 besloten dat voor woningbouwplannen die vergelijkbaar zijn met, of kleiner dan, de nieuwbouw van 10 woningen en plaatsvinden binnen De Streek in beginsel geen AERIUS-berekening benodigd is. Voorliggend plan voorziet in het realiseren van een nieuwe twee-onder-een-kapwoning.

Gelet op het vorenstaande zal van een toename van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/j geen sprake zijn. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig. Voor de volledigheid wordt op deze plaats benoemd dat de mogelijkheden voor bedrijfsmatige activiteiten (af gezien van het beroep aan huis) komen te vervallen en dat er per saldo sprake is van het toevoegen van slechts één woning.

6.2.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingplan voorziet in de planologische kaders voor een herontwikkeling van het gebied inzake de realisatie van een nieuwe twee-onder-een-kapwoning en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit wijzigingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

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

In voorliggend geval blijft de ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. De voorgenomen ontwikkeling is dan ook niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarnaast blijkt uit de uitgevoerde onderzoeken dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

6.2.3 Conclusie

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

6.3 Duurzaamheid

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

6.4 Bodemkwaliteit

6.4.1 Algemeen

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

AVA Millieu heeft ter plaatse een verkennend bodem onderzoek verricht. De resultaten en de conclusies van dit onderzoek zijn hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

6.4.2 Situatie plangebied

Bodemopbouw en zintuiglijke waarnemingen

De bodem ter plaatse van het onderzochte perceel bestaat vanaf het maaiveld tot aan de maximaal geboorde diepte van 2,0 m -mv uit fijn zand. Ter plaatse van de uitgevoerde boringen zijn tijdens de uitvoering van de

veldwerkzaamheden in het opgeboorde bodemmateriaal zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op een mogelijke bodemverontreiniging.

Analyseresultaten grond

- Zowel in het mengmonster van de bovengrond ter plaatse van de loods/werkplaats (MMAbg1) als in het mengmonster van de bovengrond van de overige terreindelen (MMBbg1) zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte componenten aangetoond.
- In het mengmonster van de ondergrond ter plaatse van de werkplaats en het overige deel van de onderzoekslocatie zijn eveneens geen verhoogde gehalten boven de generieke achtergrondwaarden aangetoond.

Analyseresultaten grondwater

In de onderzochte monsters van het freatisch grondwater (peilbuis 2203 en 2205) zijn ook geen verhoogde concentraties boven de streefwaarden aangetoond.

Conclusies

Zowel ter plaatse van de loods/werkplaats als op het overig deel van de onderzoekslocatie zijn geen verhoogde waarden aan onderzochte componenten in de grond of in het grondwater gemeten. Voor wat betreft de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem hoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen te worden gesteld aan het gebruik van de locatie en bestaan er geen bezwaren tegen de bouw van nieuwe woningen ter plaatse van de onderzochte locatie. Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

6.4.3 Conclusie

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

6.5 Geluid

6.5.1 Algemeen

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

6.5.2 Situatie plangebied

In dit geval wordt er ter plaatse van de bestaande woning een dubbele woning gerealiseerd. De geplande woningen worden op basis van de Wgh aangemerkt als een geluidsgevoelige objecten. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten weg- en railverkeerslawaai en industrielawaai als bedoeld in de Wgh. In het kader van wegverkeer- en railverkeerslawaai is Vobru een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hierna worden de resultaten beschreven. In bijlage 2 van deze toelichting is de gehele rapportage opgenomen.

6.5.2.1 Weg- en railverkeerslawaai

Kader wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte afhankelijk is van het aantal rijstroken en van de ligging van het plangebied (binnenstedelijk gebied of buitenstedelijk gebied). De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

In kader van de bestemmingsplanherziening heeft het bevoegd gezag een akoestisch onderzoek verlangd voor het inzichtelijk maken van de geluidbelasting op de gevels van de toekomstige woningen ten gevolge van de Oosterparallelweg, de Westerparallelweg en de Akkerweg. Voor de Oosterparallelweg geldt een snelheidsregime van 50 km/u. Onderstaand wordt op de belangrijkste resultaten van het akoestisch onderzoek ten aanzien van wegverkeer ingegaan.

Resultaten wegverkeerslawaai

Uit het uitgevoerde akoestische onderzoek blijkt dat de Oosterparallelweg maatgevend is voor de optredende geluidbelasting. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt L_{den} 53 dB en is daarmee lager dan de maximaal toegestane grenswaarde. De geluidbelasting op de gevel gelegen achter rekenpunt 003 en 004 bedraagt maximaal L_{den} 37 dB en is daarmee lager dan de voorkeurswaarde van L_{den} 48 dB. De geluidbelasting van de overige verkeerswegen is lager dan de voorkeurswaarde L_{den} 48 dB.

Railverkeerslawaai

Krachtens een bij het Besluit geluidhinder spoorwegen (BGS) behorende kaart worden aan weerszijden van een spoorweg zones aangegeven (art 106 Wgh en art. 1.4a Bgh). De breedte van de zone is afhankelijk van de hoogte van het geluidproductieplafond. Binnen deze zones worden eisen gesteld aan de geluidbelasting. De zone strekt zich uit vanaf de as van de spoorweg tot de breedte aan de weerszijden van de spoorweg, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf.

Binnen de zone van een spoorweg dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden naar de geluidbelasting op de binnen de zone gelegen woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Bij het berekenen van de geluidbelasting wordt de L_{den}- waarde in dB bepaald. De beoogde woningen liggen binnen de zone van het spoortraject Zwolle – Groningen.

Resultaten railverkeerslawaai

De planlocatie is gelegen aan de Oosterparallelweg op een afstand van 30 meter vanaf het spoortraject Zwolle – Groningen en circa 10 meter vanaf de rijlijn van de Oosterparallelweg. De huidige woning wordt vervangen door een tweekapper. Berekend is de geluidbelasting op de nieuwe woningen. De hoogst berekende geluidbelasting op de voorgevel bedraagt L_{den} 65 dB en is daarmee lager dan de maximaal toegestane grenswaarde. De geluidbelasting op de achtergevel bedraagt maximaal L_{den} 53 dB en is daarmee lager dan de voorkeurswaarde van L_{den} 55 dB. Voor de Oosterparallelweg en het spoortraject Zwolle - Groningen dient voor de betreffende gevels een hogere waarde te worden vastgesteld.

Cumulatie weg- en railverkeerslawaai

Indien er sprake is van blootstelling aan meer dan één geluidsbron, dient weg- en railverkeer te worden gecumuleerd. In dit geval bedraagt de cumulatieve geluidbelasting van weg – en railverkeer afgerond 63 dB. De norm genoemd in het beleid wordt hiermee niet overschreden.

6.5.2.2 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen geluidsgezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. Daarnaast dient nader ingegaan te worden op geluidshinder van nabijgelegen relevante, individuele bedrijven. Hierbij moet getoetst worden aan de planologisch maximaal toegestane bedrijfscategorie en de afstand van de erfgrens tot de bestaande woning t.o.v. de toekomstige woningen.

Oosterparallelweg 33

Ten oosten (naast het plangebied) is een bedrijfsbestemming (Oosterparallelweg 33) gelegen als bedoeld voor bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijven. De minimale onderlinge afstand van dit bestaande bedrijfspand tot de nieuw beoogde twee-onder-een-kap-woning kan, ten gevolge van de kwalificatie gemengd gebied, worden gereduceerd naar 10 meter. Wanneer dit gemeten wordt vanaf de bestemmingsgrens is deze afstand minder dan 10 meter. De afstand van het bestaande bedrijfspand tot de nieuwe woningen bedraagt in de praktijk echter circa 13 meter. Een uitbreiding naar voren van dit bestaande bedrijfspand is niet waarschijnlijk, gezien de positie van de voorgelegen bedrijfswoning van dit bedrijf. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat aan de ter plaatse geldende richtafstanden wordt voldaan. Er is dan ten aanzien van dit bedrijf sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen.

Industrieweg 5

Ten zuiden van het plangebied (aan de overzijde van het spoor) is een bedrijfsbestemming (Industrieweg 5) gelegen als bedoeld tot en met categorie 3.2. De afstand van het bouwvlak van dit bedrijf - welke trekhaken voor vervoersmiddelen produceert – tot aan de nieuw beoogde twee-onder-een-kap bedraagt circa 65 meter. De minimale afstand als gevolg van de kwalificatie gemengd gebied bedraagt 50 meter. Gesteld wordt dat ruimschoots aan deze onderliggende afstand wordt voldaan.

Overige adressen/bedrijven

Ten aanzien van overige, individuele, nabijgelegen bedrijven wordt gesteld dat, gezien de planologisch maximaal toegestane bedrijfscategorie en tussenliggende afstand, deze geen belemmering vormen.

Gezien de weergegeven afstanden vormt het aspect 'Industrielawaai' geen belemmering voor dit planvoornemen.

6.5.3 Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt, met inachtneming van de aan te vragen hogere grenswaarden en de te nemen geluidreducerende maatregelen, geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Om het vereiste binnenniveau te halen, zullen geluidwerende maatregelen worden genomen ten aanzien van de gevels, die te zwaar belast zijn.

6.6 Luchtkwaliteit

6.6.1 Beoordelingskader

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

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

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

6.6.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer vindt niet plaats.

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

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

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

6.6.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

6.6.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ruimtelijke ontwikkeling, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 6.6.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Per saldo zal er zelfs sprake zijn van een verbetering, aangezien de bedrijfsgerelateerde verkeersbewegingen met onderhavig voornemen komen te vervallen.

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

6.6.3 Conclusie

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

6.7 Geur

6.7.1 Wet geurhinder en veehouderij en Activiteitenbesluit

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

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

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

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

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

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

6.7.2 Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016

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

In artikel 6 van deze verordening is in afwijking van de Wet geurhinder en veehouderij een andere maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in de bebouwde kom bepaald (In afwijking van artikel 6, lid 1 onder c van de Wet bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het gebied als benoemd in artikel 3 van deze verordening binnen de bebouwde kom 3 ouE/m^3 (voorgrondbelasting). De achtergrondbelasting bedraagt maximaal 4 ouE/m^3.').

Om functieveranderingen binnen 'De Streek' maximaal mogelijk te maken heeft de gemeente Staphorst in het voorjaar van 2008 beleidsregels vastgesteld waarmee de vaste afstandcirkels binnen de bebouwde kom zijn teruggebracht van 100 naar 50 meter. Om te voorkomen dat de niet-intensieve bedrijven rond de overige woonkernen van de gemeente Staphorst voor wat betreft het aspect 'geurhinder' zwaarder worden belast, zijn de hindercirkels van deze bedrijven eveneens teruggebracht naar 50 meter.

Een deelonderzoek heeft vervolgens plaatsgevonden naar eventuele aanpassing van de geurnormen nabij agrarische bedrijven aan 'De Streek' waar dieren worden gehouden waarvoor wel geuremissiefactoren zijn vastgesteld. Uit dit deelonderzoek is naar voren gekomen dat het aanpassen van de geurnorm in de omgeving van genoemde bedrijven een zeer beperkte bijdrage leverde aan de doelstelling om meer functieveranderingen mogelijk te maken. Het aanpassen van de geurnorm in dit deelgebied is dan ook niet zinvol geacht.

6.7.3 Situatie projectgebied

De afstand tussen het bouwvlak van nabijgelegen agrarisch bedrijf en de maatgevende woning in het plangebied (de twee-onder-een-kapwoning) bedraagt meer dan 50 meter. Er wordt aan de richtafstanden voldaan aan de vaste afstand op basis van de Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016.

Gezien vorenstaande wordt gesteld dat er in het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omliggende agrarische bedrijven worden daarnaast niet in haar bedrijfsvoering belemmerd.

6.7.4 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

6.8 Milieuzonering

6.8.1 Algemeen

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

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan of wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

6.8.2 Gebiedstypen

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

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan

de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

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

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

6.8.3 Situatie plangebied

6.8.3.1 Algemeen

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

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

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

6.8.3.2 Externe werking

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

Wonen

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

Bestaande bedrijfsgebouw welke gedeeltelijk gehandhaafd blijft

De bedrijfsmatige activiteiten in het bestaande bedrijfsgebouw vallen op grond van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' onder de milieucategorie 1. Uitgaande van een 'gemengd' gebied mogen de richtafstanden worden teruggebracht met één categorie (van 10 meter naar 0 meter). Deze reductie is toepasbaar op het voornemen, aangezien ter plaatse van het bedrijfsgebouw niets geproduceerd wordt, maar er slechts producten opgeslagen of gekeurd worden. Aangezien de richtafstand hiermee 0 meter bedraagt, is er geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

6.8.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe twee-onder-een-kapwoningen hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In onderhavig voornemen is de ten oosten gelegen bedrijfsbestemming

Oosterparallelweg 33 relevant. Naast de planlocatie is een bedrijfsbestemming met een bestaand bedrijf gelegen bedoeld voor bedrijven tot en met categorie 2 op grond van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Dit bedrijf is recent verkocht, en is momenteel niet in gebruik als een categorie 2 bedrijf. De richtafstand van het meest nabij gelegen bedrijf tot de woningen kan, ten gevolge van de kwalificatie gemengd gebied, worden gereduceerd naar 10 meter.

Wanneer dit gemeten wordt vanaf de bestemmingsgrens is deze afstand minder dan 10 meter. De afstand van het nabijgelegen bedrijfspand (Oosterparallelweg 33) tot de nieuwe woningen bedraagt in de praktijk echter circa 13 meter. Een uitbreiding naar voren van dit bedrijfspand is niet waarschijnlijk, gezien de positie van de voorgelegen bedrijfswoning van dit bedrijf.

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat aan de ter plaatse geldende richtafstanden wordt voldaan. Er is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen. Gezien de weergegeven afstanden vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor dit planvoornemen.

6.8.4 Conclusie milieuzonering

Uitgaande van de feitelijke situatie vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend initiatief.

6.9 Externe veiligheid

6.9.1 Algemeen

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

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

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing. Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare- en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

6.9.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 6.2 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (rode ster) en omgeving weergegeven. In afbeelding 6.3 is een uitsnede van het inrichtingsplan weergegeven waarin de tussenliggende afstand van de woning en de buitenste spoorstaaf wordt weergegeven.



Afbeelding 6.2 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied Oosterparallelweg 31:

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

Spoorlijn Zwolle- Groningen

Uit de inventarisatie is gebleken dat in en nabij het plangebied gevaarlijke stoffen worden vervoerd over het spoor. De locatie Oosterparallelweg 31 ligt binnen 200 meter afstand van de spoorlijnverbinding Zwolle - Groningen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en deze spoorlijn is onderdeel van het basisnet spoor. Deze spoorlijn ligt ten zuidwesten van het plangebied op circa 30 meter afstand, zie ook afbeelding 6.3. Voor een goede ruimtelijke ordening is inzicht in de externe veiligheidsrisico's nodig. Daartoe is een rapportage door Aviv opgesteld als gevolg van deze ontwikkeling, deze is opgenomen de bijlage 7 bij deze toelichting.

In deze rapportage worden de resultaten van de risicoberekeningen gepresenteerd. Tevens wordt ingegaan op de korte afstand tot de spoorlijn, de verschillende soorten gevaarlijke stoffen welke vervoerd worden, de kans op incidenten met bijbehorende risico's en tenslotte de maatregelen welke hiertoe genomen dienen te worden.Het transport van gevaarlijke stoffen brengt risico's met zich mee door de mogelijkheid dat bij een ongeval gevaarlijke stoffen kunnen vrijkomen.

Het risico voor personen die verblijven in de omgeving wordt gevat onder het begrip externe veiligheid (EV). Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is een risiconormering vastgesteld. In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) zijn de regels opgenomen voor de ruimtelijke ordening.

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden

weergegeven. Het PR leent zich daarmee goed voor het vaststellen van een veiligheidszone tussen een route en kwetsbare bestemmingen zoals woonwijken.

Groepsrisico

Indien een plangebied ligt binnen het invloedsgebied van een transportroute waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, wordt in de toelichting bij het bestemmingsplan en in de ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning in elk geval ingegaan op:

- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die transportroute, en
- voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die transportroute een ramp voordoet.

Plasbrandaandachtsgebied (PAG)

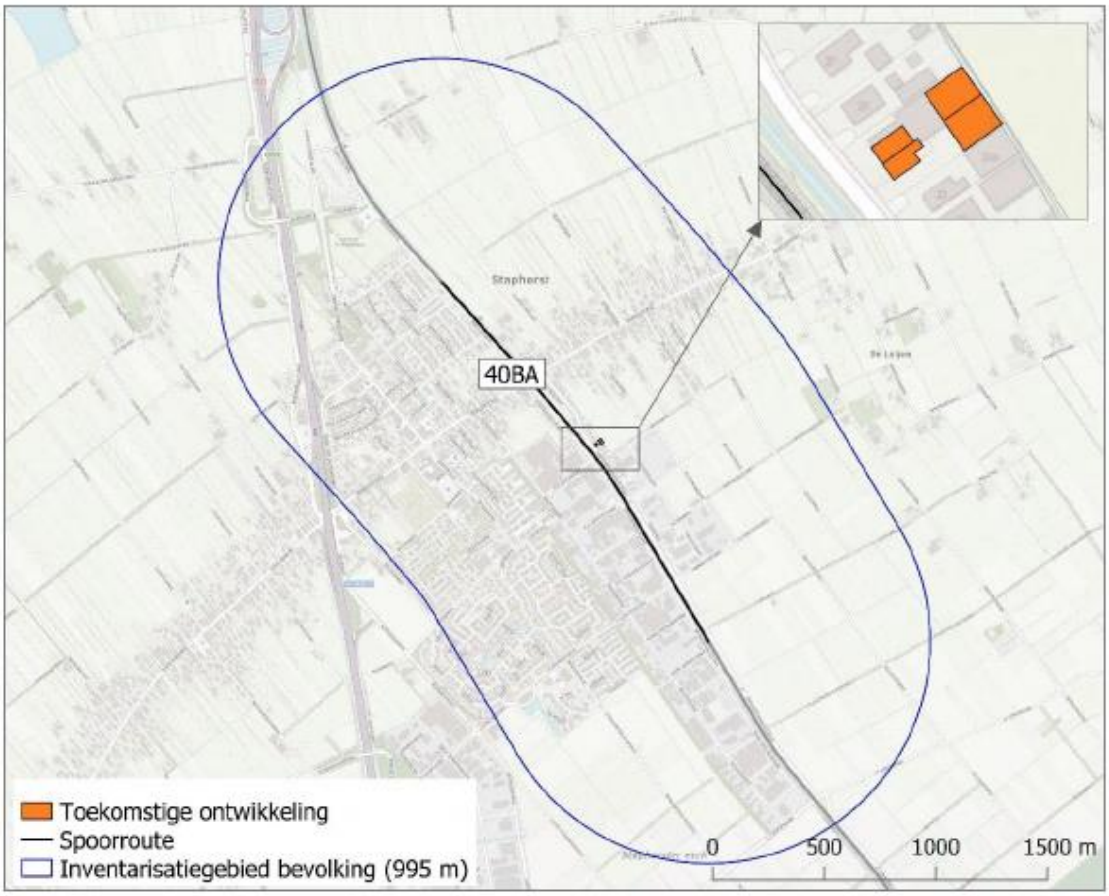
Incidenten met grote lekkage van gevaarlijke stoffen komen heel weinig voor. Het meest voorkomende type incident op wegen en spoorwegen is een lekkage van een brandbare vloeistof zoals benzine. Naast het voldoen aan het plaatsgebonden risico en het verantwoorden van het groepsrisico moet het bevoegd gezag daarom tevens ingaan op een keuze om te bouwen in het zogeheten plasbrandaandachtsgebied (PAG).

Het PAG is het gebied naast Basisnetroutes waarbij rekening gehouden wordt met de effecten van een plasbrand. Deze kan ontstaan wanneer bij een ongeval vrijgekomen brandbare vloeistof ontstoken wordt. Met het oog op een dergelijk ongeval zijn in het Bouwbesluit 2012 en de daarop berustende ministeriële regeling bouwvoorschriften gegeven voor gebouwen in plasbrandaandachtsgebieden. De plasbrandaandachtsgebieden zijn bij ministeriële regeling aangewezen.

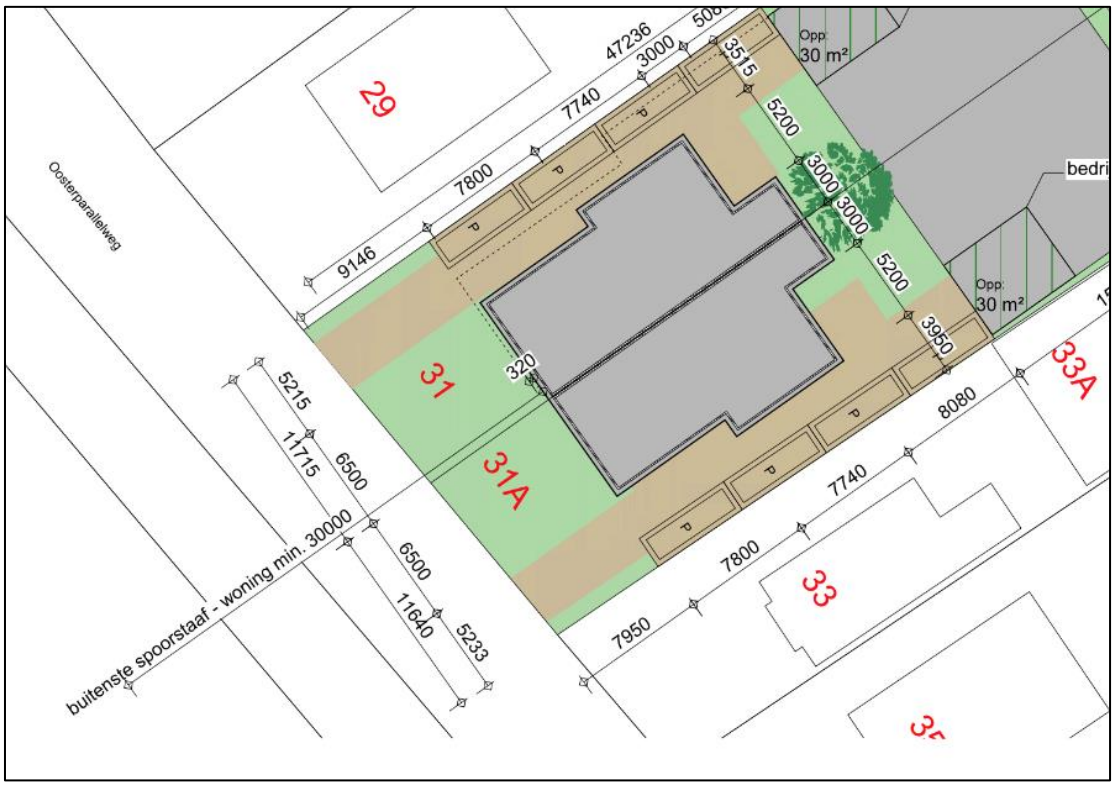
Spoortraject Zwolle – Groningen

Het plangebied is gelegen op korte afstand van het spoortraject Zwolle – Groningen (spoortrajectnummer 40BA.4) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het traject beschikt over een PR-plafond van 1 meter en een GR-plafond (10-8) van 142 meter. Daarnaast is er een plasbrandaandachtsgebied aanwezig in de zone rondom de spoorlijn. Het plangebied ligt op een afstand van circa 30 meter van de spoorlijn.

Opgemerkt dat voorliggend plan voorziet in de wijziging van de bestemming 'Bedrijf' naar een woonbestemming voor in totaal 2 woningen. Door het toevoegen van een extra woning betreft dit geen vervangende nieuwbouw en wordt deze situatie bekeken als een nieuwe situatie. Onderstaande figuur toont de ligging van het plangebied ten opzichte van spoortraject.



Afbeelding 6.3 *Ligging plangebied in relatie tot spoorlijnverbinding Zwolle Groningen (Bron: BJZ.nu)*



Afbeelding 6.4 *Uitsnede inrichtingsplan in relatie tot spoorlijnverbinding Zwolle Groningen (Bron: BJZ.nu)*

Zoals hierboven in afbeelding 6.3 zichtbaar wordt de nieuwe twee-onder-een-kapwoning aan de Oosterparallelweg 31 op een **exacte** afstand van 30,02 meter vanaf de buitenste spoorstaaf geplaatst. In de huidige situatie is de woning gesitueerd op een kortere afstand, te weten 29,69 meter vanaf buitenste spoorstaaf, in de nieuwe situatie is de woning 33 cm naar achteren geplaatst. De reden van deze verplaatsing is het aspect 'externe veiligheid' in relatie tot de persoonlijke veiligheid van de toekomstige bewoners. Het doel is om op het gebied van externe veiligheid de risico's van de toekomstige bewoners tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

In voorliggend geval is de voorgenomen ontwikkeling voorgelegd aan de Veiligheidsregio. De Veiligheidsregio heeft een advies uitgebracht. Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn zijn de scenario's toxische wolk, koude BLEVE en warme BLEVE en plasbrand relevant. Het plangebied is namelijk gelegen nabij het invloedsgebied van de stofcategorieën (zeer) brandbare vloeistoffen, brandbare gassen en (zeer) toxische vloeistoffen.

Plaatsgebonden risico

In bijlage 2 van de Regeling basisnet is voor het spoortraject 40BA behorende tot het Basisnet een afstand vastgelegd voor de zogeheten veiligheidszone (de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6}). In de regeling is de afstand '1' vermeld. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen op 1 meter van de spoorbundel niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar. De veiligheidszone ligt daarmee binnen de spoorbundel en vormt daarmee geen belemmering voor het plan.

BLEVE-scenario

Een koude BLEVE ontstaat doordat de inhoud van een tankwagon met brandbaar gas, bijvoorbeeld door een botsing, ineens vrijkomt en direct ontsteekt in de vorm van een vuurbal. De vuurbal geeft zowel een drukgolf als een intense warmtestraling. Personen die zich binnen de vuurbal bevinden zullen komen te overlijden. Mensen buiten de vuurbal en buiten de 35 kW/m2 -contour kunnen komen te overlijden als gevolg van warmtestraling als ze zich buiten bevinden (dus niet in een gebouw).

Naast een koude BLEVE is er ook nog de warme BLEVE voor het transport van gevaarlijke stoffen per spoor. Deze kan optreden ten gevolge van een langdurige afstraling door een brand bij een tankwagon met brandbare gassen. Door de hitte neemt de druk in de tank toe, waardoor deze op een gegeven moment ineens zal bezwijken en daardoor direct wordt ontstoken. De vuurbal geeft zowel een drukgolf als een intense warmtestraling. Personen die zich binnen de vuurbal bevinden zullen komen te overlijden. Mensen buiten de vuurbal en buiten de 35 kW/m2 -contour kunnen komen te overlijden als gevolg van warmtestraling als ze zich buiten bevinden (dus niet in een gebouw).

Toxische wolk-scenario

Toxische stoffen kunnen vrijkomen als de tankwagon met toxische stoffen het begeeft als gevolg van bijvoorbeeld een incident. Hierbij komen de toxische stoffen vrij in de vorm van een plas (bij vloeistoffen) of een wolk (bij gassen). Bij een toxische plas zal deze vervolgens (gedeeltelijk) verdampen, waarbij een toxische wolk wordt gevormd. Afhankelijk van de windrichting en de weersomstandigheden kan de toxische wolk richting het plangebied drijven.

Plasbrandaandachtsgebied

Het plasbrandaandachtsgebied (PAG) is het gebied tot 30 meter van het spoor waarin, bij de realisering van (kwetsbare) objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. De 30 meter voor het PAG wordt gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf. Volgens de regeling Basisnet geldt voor de spoorroute een plasbrandaandachtsgebied. Zoals in afbeelding 6.3 zichtbaar wordt de nieuwe twee-onder-een-kapwoning aan de Oosterparallelweg 31 op een exacte afstand van 30,02 meter vanaf de buitenste spoorstaaf geplaatst. In de huidige situatie is de woning gesitueerd op een kortere afstand, te weten 29,69 meter vanaf buitenste spoorstaaf, in de nieuwe situatie is de woning 33 cm naar achteren geplaatst. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het plan.

Groepsrisico

Het groepsrisico is zowel in de huidige als de toekomstige situatie gelijk aan 0.032 maal de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico is daarmee lager dan 0.1 maal de oriëntatiewaarde en er is geen sprake van een toename van het groepsrisico. Conform art. 8 van het Bevt kan in dat geval de verdere verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven. Wel dient conform art. 7 het bestuur van de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om advies uit te brengen. Hiervoor is instemming gevraagd aan de Veiligheidsregio IJsselland.

De effecten van calamiteiten op het spoor kunnen het plangebied echter wel bereiken. Er worden daarom door initiatiefnemer maatregelen getroffen om de aanwezige personen te beschermen tegen deze effecten. De Veiligheidsregio heeft in eerdere adviezen rond het spoor beschouwd welke maatregelen mogelijk en in voorbereiding zijn.

BLEVE-scenario maatregelen

Voor een koude BLEVE en een wolkbrand zijn geen mogelijkheden voor zelfredzaamheid, aangezien dit scenario in principe geen ontwikkeltijd kent. Aangezien een koude BLEVE geen ontwikkeltijd kent en maar enkele seconden duurt, is het niet mogelijk om voor het incident het gebied te ontvluchten en/of te schuilen. De inrichting van het plangebied is daardoor niet bepalend voor de zelfredzaamheid bij dit type scenario. Voor de wolkbrand geldt hetzelfde als voor de koude BLEVE. Derhalve is het niet nodig om extra eisen te stellen aan de inrichting van het gebied ten gevolge van een koude BLEVE.

Voor de warme BLEVE zijn er meer mogelijkheden voor de zelfredzaamheid dan bij een koude BLEVE. Dit komt doordat de ontwikkeltijd bij een warme BLEVE langer is dan bij een koude BLEVE. Hierdoor hebben mensen meer tijd om het gebied te ontvluchten of te schuilen.

Het belang voor de toekomstige bewoners van de Oosterparallelweg 31 is dat zij het plangebied dienen te ontvluchten van de risicobron af. Om de zelfredzaamheid te bevorderen zijn de bewoners op de hoogte gebracht van wat ze moeten doen bij een incident op het spoor met brandbare gassen. In voorliggend geval dienen de beoogde bewoners als zelfredzaam beschouwd te worden. Vluchten uit de woning is dan ook in principe goed mogelijk. De woningen worden aan de achterzijde van de woning voorzien van een zichtbare uitgang en vluchtroute die van het spoor afgericht is, om zo bij incidenten gemakkelijk en snel te woning te kunnen verlaten en zich zelf zo in veiligheid kunnen brengen. De toekomstige bewoners zijn op de hoogte en zijn voorgelicht omtrent de risico's die zij lopen bij het bewonen van een woning op korte afstand van een spoorlijn. Tevens zijn zij op de hoogte over de acties welke in geval van een incident in werking dienen te worden gezet.

Toxische wolk

Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld. Aangenomen wordt dat personen die zich binnen in een van de buitenlucht afgesloten ruimte bevinden een 10 keer zo lage kans hebben te overlijden als personen die zich buiten bevinden (PGS 3).

Aan de toekomstige bewoners is meegedeeld dat zij bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident op het spoor binnen kunnen te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten worden. In voorliggend geval worden er brandmeld- en ontruimingsinstallaties geïnstalleerd zodat brandmelding en ontruiming tijdig en juist verlopen. Daarnaast zal de twee-onder-een-kapwoningen worden voorzien van afsluitbare mechanische ventilatie. Zo kunnen de toekomstige bewoners bij een incident met een giftige stof veilig binnen schuilen.

De personen kunnen eveneens haaks op de wolk wegvluchten. Er zijn vluchtopties beschikbaar zijn, die van de bron af gericht zijn. Op basis van de wegen- en inrichtingsstructuur in en rondom het plangebied kan in algemene zin worden opgemaakt dat hiervan sprake is.

De opritten bij de twee-onder-een-kapwoning vanaf de openbare weg naar de woning worden van voldoende breedte aangelegd om zodoende het eenvoudig bereikbaar is voor hulpdiensten. Eveneens beziet initiatiefnemer de mogelijkheden om het glasoppervlak in de gevel parallel aan het spoor zoveel mogelijk te beperken. Dit beperkt de effecten van een incident met LPG op het spoor.

Bestrijdbaarheid en beheersbaarheid in relatie tot de risicobron

- *Bestrijdbaarheid*

Een snelle opkomsttijd van de brandweer en een snelle ontsluiting van voldoende bluswater zijn bepalend voor een effectieve bestrijdingspoging en het beperken van de gevolgen voor de omgeving. De brandweerkazerne bevindt zich op 1,3 kilometer rijafstand aan de Gemeenteweg 36 in Staphorst.

Om een dreigende BLEVE te kunnen voorkomen is snel voldoende bluswater nodig, bij voorkeur binnen 15 minuten 2.000 liter per minuut (120m^3/per uur). Nabij het spoortracé liggen enkele brandkranen met een capaciteit van circa 60m^3 of 90m^3 per uur. Daarnaast ligt er nabij het spoor open water dat in geval van een calamiteit gebruikt kan worden.

- *Beheersbaarheid*

De beheersbaarheid wordt bepaald door de mogelijkheden van de hulpdiensten en andere betrokken instanties om hun taken goed uit te voeren. Het betreft hier onder anderen de bereikbaarheid van de locatie, opstelmogelijkheden, de beschikbaarheid en inzetbaarheid van materieel en de personele capaciteit.

Zoals verwoord onder het kopje bestrijdbaarheid is de brandweer nabij het plangebied gevestigd. Het is daarom mogelijk om binnen de normtijd aanwezig te zijn. In en om het plangebied zijn er voldoende mogelijkheden voor hulpdiensten aanwezig om het materieel te kunnen opstellen. De overige zaken hebben betrekking op de organisatorische aspecten van de hulpdiensten en zijn in het kader van deze ruimtelijke onderbouwing niet relevant.

6.9.3 Conclusie

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

6.10 Wateraspecten

6.10.1 Vigerend beleid

6.10.1.1 Europees beleid

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

6.10.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke

thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.10.1.3 Provinciaal beleid

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

6.10.1.4 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Water Raakt!, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, Beleid Beheer en Onderhoud Stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten kunnen worden ingezien op het hoofdkantoor van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wdodelta.nl.

6.10.2 Waterparagraaf

6.10.2.1 Algemeen

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

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

6.10.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de 'normale procedure'.

Uit contact met het waterschap is gebleken dat de ontwikkeling in aanmerking komt voor de korte procedure. Concreet betekent dit dat initiatiefnemer door kan gaan met de planvorming onder de voorwaarde dat de standaard waterparagraaf wordt toepast. Het waterschap Drents Overijsselse Delta beschouwt hiermee het plan als afgehandeld. De standaardwaterparagraaf behorende bij deze procedure is hieronder opgenomen, de watertoets is in bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen.

Afvalwater

Afvalwater afkomstig van de nieuwe woningen wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Het hemelwater wordt niet aangesloten op de gemeentelijke riolering, maar zal ter plaatse worden geïnfiltreerd. Van een toename aan verhard oppervlak is geen sprake. Het waterschap is onder voorwaarden akkoord met de voorgenomen ontwikkeling. In de praktijk zal worden bezien of een overloop van de infiltratievoorziening kan aangesloten worden op het gemeentelijk hemelwaterstelsel in de Oosterparallelweg.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Voorkeursbeleid hemelwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Watervergunning (of melding) op grond van de Keur

Het wateradvies dat is afgegeven in het kader van de watertoets is geen watervergunning of melding.

A watergangen

In het plan bevindt zich een A-watergang. A-watergangen hebben een belangrijke functie voor de waterafvoer- en berging. Deze watergangen staan op de legger van het waterschap en de Keur is van toepassing. Volgens de Keur zijn alle activiteiten die plaatsvinden in, op of langs watergangen van het waterschap vergunningsplichtig. Voor minder ingrijpende activiteiten hebben zijn algemene regels vastgesteld. Hierdoor kan er sprake zijn van vrijstelling of hoeven deze activiteiten alleen te worden gemeld. Er is in het plan rekening gehouden met de Keur van het waterschap. Er wordt tijdig melding gemaakt of een vergunning aangevraagd.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin.

6.10.3 Overstromingsaspect

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

6.11 Klimaatadaptie

In dit geval is er sprake van een afname van verhard oppervlakte. In de nieuwe situatie wordt het plangebied groener ingericht dan momenteel het geval is. Daarnaast wordt er voldoende ruimte gecreëerd om hemelwater te kunnen infiltreren.

6.12 Archeologie & Cultuurhistorie

6.12.1 Archeologie

6.12.1.1 Algemeen

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

6.12.1.2 Situatie plangebied

Het voornemen is getoetst aan de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in afbeelding 6.3. Het plangebied is weergegeven met de rode ster.



Afbeelding 6.3 Gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidskaart (Bron: gemeente Staphorst)

Het plangebied waar de woningen worden gebouwd, is geheel gelegen binnen een gebied met een lage archeologische verwachting. Voor gebieden met een lage archeologische verwachting geldt een

onderzoekplicht bij ontwikkeling die voorzien in ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte van minimaal 1,5 hectare.

Gezien het feit dat het plangebied volledig is gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachting, en er geen bodemingrepen groter dan 1,5 ha plaatsvinden is er geen archeologisch onderzoek benodigd.

6.12.2 Cultuurhistorie

6.12.2.1 Algemeen

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

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

6.12.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorische bebouwingslint van 'De Streek'. Van aantasting van dit bebouwingslint is geenszins sprake. Gesteld wordt dat door de realisatie de woningen de kwaliteit juist wordt versterkt. Aangesloten wordt bij de bouwregels van de omliggende bebouwing. Daarnaast is het plangebied gezien de ligging in de overgang van 'De Streek' naar het bedrijventerrein niet meer aan te merken als cultuurhistorisch waardevol gebied. Het gebied kent nauwelijks de karakteristieke elementen van De Streek. De gemeente Staphorst heef positief over deze ontwikkeling besloten.

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

6.12.3 Conclusie

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

6.13 Ecologie

6.13.1 Algemeen

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

6.13.2 Gebiedsbescherming

6.13.2.1 Algemeen

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld

op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

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

6.13.2.2 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Oldematen en Veerslootslanden' is gelegen op circa 6 kilometer. De gemeente Staphorst heeft een worst-case berekening gemaakt voor woningbouwprojecten in De Streek. De berekening ging uit van het realiseren van 10 woningen binnen De Streek zo kort mogelijk gesitueerd bij Natura 2000 gebieden. Uit deze berekening kwam naar voren dat betreffend plan geen significant effect hebben op de stikstofdepositie in nabij gelegen Natura-2000 gebieden.

Naar aanleiding van deze resultaten heeft het college van Staphorst op 5 november 2019 besloten dat voor woningbouwplannen die vergelijkbaar zijn met, of kleiner dan, de nieuwbouw van 10 woningen en plaatsvinden binnen De Streek in beginsel geen AERIUS-berekening benodigd is. Voorliggend plan voorziet in het realiseren van een twee-onder-een-kapwoning binnen De Streek. Gelet op het vorenstaande zal van een toename van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/j geen sprake zijn. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

6.13.2.3 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

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

6.13.3 Soortenbescherming

6.13.3.1 Algemeen

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

In voorliggend geval heeft Fopma Natuuradvies ter plaatse van het plangebied een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4 van deze toelichting.

De voorgenomen activiteiten worden gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen

voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Overijssel een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden, verwonden en het opzettelijk beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist om ze te mogen verwonden en doden of om opzettelijk rust- en voortplantingslocaties te mogen beschadigen en te vernielen. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

6.13.3.2 Situatie plangebied

Tijdens het veldbezoek is gekeken naar potentiële verblijfplaatsen en vliegroutes op basis van expert judgement. De onderzoeksperiode is geschikt voor onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen. Er is gekeken naar potentiële verblijfplaatsen en invliegopeningen en daarbij is gelet op veegstrepen rond invliegopeningen en uitwerpselen op de muur of op de grond onder de verblijfplaats. De geschiktheid van de bebouwing als verblijfplaats is tevens beoordeeld op basis van bouwstijl, materiaalgebruik en staat van onderhoud. Aan de buitenzijde is gekeken naar aanwezigheid van geschikte toegangen tot de spouwmuur.

Voor vleermuizen zijn de woning en de achterliggende werkschuur niet optimaal. Er zijn in beide gebouwen geen vleermuizen of sporen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van deze soort.

De mogelijke betekenis van het onderzoeksgebied als foerageergebied en vliegroute voor vleermuizen is bepaald op basis van een visuele beoordeling van de landschappelijke karakteristieken van het plangebied. Er wordt minder gebouwd dan dat er gesloopt wordt, dus per saldo is er sprake van een verbetering. Er worden ook geen bestaande voor vleermuizen interessante structuren doorbroken.

Er zijn geen effecten op soorten met jaarrond beschermde nesten en op soorten met jaarrond beschermd functioneel leefgebied te verwachten. Effecten op jaarrond beschermde soorten (Cat. 1 t/m 5) zijn uitgesloten.

Als de aanbevelingen uit de Quickscan in hoofdstuk 5 worden uitgevoerd, dan kunnen effecten op beschermde soorten voorkomen worden en is er geen ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

6.13.4 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de NNN en Natura 2000-gebieden verwacht. Daarnaast zijn er geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten. Hierbij wordt opgemerkt dat de sloop van de bebouwing plaats dient te vinden buiten het broedseizoen.

6.14 Trillingshinder

6.14.1 Algemeen

De Meet- en beoordelingsrichtlijn B, "Hinder voor personen in gebouwen" (SBR-B) bevat richtlijnen voor het meten en beoordelen van trillingshinder voor personen. De richtlijn maakt onderscheid in de functie van het gebouw en de aard van de trillingsbron en onderscheid in bestaande, gewijzigde en nieuwe situaties. In de Richtlijn vindt de beoordeling plaats door middel van A1, A2 en A3:

- A1 is de onderste streefwaarde voor de trillingssterkte Vmax;
- A2 is de bovenste streefwaarde voor de trillingssterkte Vmax;
- A3 is de streefwaarde voor de trillingssterkte Vper.

Voor de hoogte van de streefwaarden geldt in algemene zin dat A3 < A1 < A2. Er wordt voldaan aan de streefwaarden indien:

- De waarde van de maximale trillingssterkte in een ruimte (Vmax) kleiner is dan A1, of;

- De waarde van de maximale trillingssterkte van een ruimte (Vmax) kleiner is dan A2 waarbij de trillingssterkte over de beoordelingsperiode voor de ruimte (Vper) kleiner is dan A3.

Voor de beoordeling van de trillingen door railverkeer in nieuwe situaties (o.a. nieuwbouw langs spoor) dienen volgens de SBR richtlijn deel B de streefwaarden uit onderstaande tabel aangehouden te worden.

Trillingsbron	**Dag- en avondperiode**			**Nachtperiode**		
	A1 (V_{max})	A2 (V_{max})	A3 (V_{per})	A1 (V_{max})	A2 (V_{max})	A3 (V_{per})
Bedrijf	0,1	0,4	0,05	0,1	0,2	0,05

6.14.2 Situatie plangebied

Voor de Oosterparallelweg 31 in Staphorst is door WeBoost Data een onderzoek (bijlage 5) uitgevoerd naar trillinghinder. De initiatiefnemer is voornemens de bestaande bedrijfswoning te vervangen voor een nieuwe twee-onder-een kapwoning. Het bouwperceel ligt in de nabijheid van de spoorlijn Zwolle – Meppel. Gezien de beperkte afstand tot het spoor kan trillingshinder als gevolg van treinverkeer niet op voorhand worden uitgesloten. Doel van het onderzoek is daarom om vast te stellen of er sprake zal zijn van trillingshinder in de geplande nieuwbouw, en zo ja, met welke maatregelen deze hinder is te voorkomen of te verminderen.

Conclusie

De belangrijkste bevinding van het onderzoek is dat incidentele overschrijdingen van het beoordelingskader niet zijn uit te sluiten. Het gaat om maximaal 3 overschrijdingen per week (afhankelijk van de constructieve uitwerking van het ontwerp), veroorzaakt door goederentreinen met een afwijkend trillingsniveau.

Omdat er overschrijdingen zijn van het beoordelingskader, is op basis van bijlage 5 van de SBR B-richtlijn een maatregelafweging uitgevoerd. Hieruit volgt dat:

1. Maatregelen aan het spoor gezien de hoge kosten (meer dan € 250.000 per woning) niet doelmatig zijn.
2. Maatregelen in de bodem gezien de hoge kosten (meer dan € 150.000 per woning) en realisatiehinder niet doelmatig zijn.
3. Voor maatregelen aan de woningen geldt dat het volledig afveren van de woningen (dubbele fundering met daartussen stalen veerdozen, afgeveerd op 3 Hz) zal leiden tot trillingen die lager zijn dan de streefwaarden. Deze maatregel brengt echter hoge kosten met zich mee (ca. € 20.000 tot € 30.000 excl. BTW per woning), en wordt niet doelmatig geacht in het licht van het beperkte aantal overschrijdingen.

Wel wordt geadviseerd om in de verdere uitwerking van de bouwkundige-plannen de volgende ontwerpuitgangspunten mee te nemen:

- Vermijd trillingsgevoelige constructies: pas geen houtskeletbouw toe en beperk het aantal staalconstructies tot een minimum.
- Vermijd eigenfrequenties van de vloeren tussen 4 en 7 Hz, omdat de trillingen van de goederentreinen dan samenvallen met de eigenfrequentie van de vloer. Dit is te realiseren door kleinere vloeroverspanningen te hanteren, of een dikkere vloer toe te passen.
- Vermijd een prefab balkenfundering, maar pas in plaats daarvan een gestorte fundering (balken of plaatfundering) toe, deze zijn minder gevoelig voor trillingen door de grotere stijfheid.

Met bovenstaande uitgangspunten resteren er nog 1 of 2 overschrijdingen per week, en wordt in ieder geval voldaan aan de (soepeler) streefwaarden voor een bestaande situatie uit de SBR B-richtlijn. Om te voldoen aan de streefwaarden voor een nieuwe situatie, adviseren wij het volgende:

- Verken bij de constructieve uitwerking de mogelijkheid om de woningen stijver te construeren, bijvoorbeeld door het toepassen van een prefab betonnen skelet in plaats van kalkzandsteen en het beperken van het aantal gevelopeningen en openingen in dwarswanden.
- Verken bij de constructieve uitwerking de mogelijkheid om meer dempende materialen te gebruiken, zoals breedplaat- of schuimbetonvloeren i.p.v. kanaalplaatvloeren.

- Verken bij de constructieve uitwerking de mogelijkheid om de fundering zwaarder uit te voeren, bijv. een plaatfundering i.p.v. een balkenfundering.

Met bovenstaande aanpassingen kan worden voldaan aan het beoordelingskader voor trillingen voor nieuwe situaties. Of deze ingrepen doelmatig zijn in het licht van de beperkte en incidentele overschrijdingen, is afhankelijk van de meerkosten. Bij hoge meerkosten van deze aanvullende aanpassingen kan worden gemotiveerd dat er geen onacceptabele situatie ontstaat in het licht van bijlage 5 van de SBR B-richtlijn, gezien het feit dat het gaat om beperkte overschrijdingen van het beoordelingskader, er sprake is van hooguit incidentele overschrijdingen (maximaal 1 of 2 per week) en dat wel ruim wordt voldaan aan de soepeler streefwaarden voor een bestaande situatie uit de SBR B-richtlijn.

Plangebied

In lijn met bijlage 5 van de SBR B-richtlijn kan daarom worden geconcludeerd dat er op basis van het huidige ontwerp geen onacceptabel woon- en leefklimaat ontstaat in de woningen omdat er sprake is van een beperkt aantal overschrijdingen per dag.

6.14.3 Conclusie

Gelet op de bevindingen van de uitgevoerde onderzoeken wordt geconcludeerd dat het aspect trillingshinder geen belemmering vormt voor voorliggende ontwikkeling. Bij het ontwerp van de woningen zal rekening worden gehouden met de adviezen zoals opgenomen in het onderzoeken om mogelijke trillingshinder zo veel als mogelijk in te perken.

Om dit te borgen, is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen die erin voorziet dat er ten aanzien van trillingshinder een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is. In de verplichting is bepaald dat het bouwen van woningen uitsluitend is toegestaan als aan de streefwaarden voor 'Wonen nieuwe situatie', zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch (hinder voor personen in gebouwen) wordt voldaan.

6.15 Verkeer

Verwacht wordt dat planologisch gezien er geen sprake zal zijn van een onevenredige toename aan verkeersbewegingen, gezien de aan het bedrijf gerelateerde verkeersbewegingen komen te vervallen. Opgemerkt wordt dat Oosterparallelweg in voldoende mate is ingericht om het aantal verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen.

6.16 Parkeren

Woningen

Het parkeren zal plaatsvinden op eigen erf. Hier is, gezien de omvang van het woonerf, voldoende ruimte voor. Eén en ander is weergegeven in afbeelding 1.1. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormen per woning, zoals genoemd in de CROW-publicatie toekomstbestendig parkeren (december 2018) en de 'Nota parkeerkengetallen gemeente Staphorst'.

Bedrijf

Parkeren kan voor het overblijvende bedrijfsgebouw op eigen terrein plaats vinden. Hierin geldt een parkeernorm van 0,8 – 1,3 per 100 m² in de categorie 'arbeidsextensief / bezoeker extensief' binnen de bebouwde kom voor de bij de woning behorende bedrijfsruimte van 30 m².

Dit betekent dat er voor de bij de woningen behorende bedrijfsruimte van 30 m² in totaal circa 1 parkeerplaats voor de bedrijfsactiviteiten benodigd zijn. Echter zal door de combinatie van het ondergeschikte bedrijf en het hoofdzakelijk wonen in de woning in de praktijk blijken dat 3 parkeerplaatsen per perceel voldoende is. Dit komt ten gunste van vergroening van het perceel. Eén en ander is weergegeven in afbeelding 1.1. Hiermee

wordt voldaan aan de parkeernormen per woning, zoals genoemd in de CROW-publicatie toekomstbestendig parkeren (december 2018) en de ‘Nota parkeerkengetallen gemeente Staphorst’.

6.17 In- en uitritten

De huidige in- en uitrit van het perceel op de Oosterparallelweg wordt vervangen voor twee in- en uitritten. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Dit temeer omdat er voldoende ruimte is om een overzichtelijke en verkeersveilige ontsluiting te realiseren. Eén en ander is weergegeven in afbeelding 1.1.

6.18 Verlichting

Met onderhavig initiatief wordt een nieuwe twee-onder-een-kapwoning toegevoegd. Er is geen sprake van een onevenredige toename van lichtuitstraling. Bovendien is het plangebied gelegen in de Streek, in een woongebied waar reeds sprake is van enige lichtuitstraling. Dit aspect verdiend verder geen nadere aandacht.

6.18 Gezondheid (straling en Q-koorts)

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

6.19 Relatie met andere toestemmingsvereisten (zoals activiteitenbesluit)

In het kader van dit bestemmingsplan is geen melding in het kader van het activiteitenbesluit, een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming of een andere toestemmingsvereiste noodzakelijk (zie ook paragraaf 6.8 en 6.13). De melding voor het huidige bedrijf ter plaatse zal worden ingetrokken.

HOOFDSTUK 7 SOCIALE COMPONENT

7.1 Sociale veiligheid (inrichting openbare ruimte)

De ruimte wordt op een zodanige wijze ingericht dat er sprake is van sociale veiligheid. Er is geen sprake van verlaten plaatsen of donkere, onverlichte, achterterreinen. Eén en ander is weergegeven in afbeelding 1.1.

7.2 Zorg

Er is geen sprake van het realiseren van zorgwoningen. Dit aspect is in het kader van dit plan niet relevant.

7.3 Maatschappelijk

Er is geen sprake van het realiseren van maatschappelijke functies. Dit aspect is in het kader van dit plan niet relevant.

7.4 Sociale woningbouw

Er is geen sprake van het realiseren van woningen in de sociale sector. Dit aspect is in het kader van dit plan niet relevant.

7.5 Overig

Dit aspect is in het kader van dit plan niet relevant.

HOOFDSTUK 8 UITVOERBAARHEID

8.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft omwonenden en belanghebbenden voorafgaand aan de inzage legging van het plan uitvoerig geïnformeerd, zie ook paragraaf 8.3. Belanghebbenden krijgen daarnaast de kans het plan in te zien tijdens de inzage termijn van 6 weken. Dit zal aantonen of er sprake is van een maatschappelijke uitvoerbaarheid.

8.3 Burgerparticipatie

Initiatiefnemer heeft omwonenden en belanghebbenden voorafgaand aan de inzagelegging van het plan uitvoerig geïnformeerd middels de formulieren inzake burgerparticipatie. Deze zijn omwille van privacy redenen niet bijgevoegd maar kunnen op verzoek worden toegestuurd. De omwonenden (nummer 29 en nummer 33) hebben aangegeven geen bezwaren te hebben en vinden het een prima planvoornemen. Belanghebbenden krijgen daarnaast de kans het plan in te zien tijdens de inzage termijn van 6 weken.

8.4 Inspraak en vooroverleg

8.4.1 Vooroverleg

8.4.1.2 Het Rijk

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

8.4.1.2 Provincie Overijssel

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

Plannen/projectbesluiten voor woningbouw met minder dan 7 woningen met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen in lijn met de provincie gemaakte woonafspraken.

Het plan voldoet aan de normen, er worden immers minder dan 7 woningen toegevoegd. Het plan is dan ook in lijn met de door de provincie gemaakte woonafspraken.

8.4.1.3 Waterschap Drents-Overijsselse Delta

De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte normale procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Waterschap Drents-Overijsselse Delta geeft een positief wateradvies. Nader vooroverleg kan achterwege blijven.

8.4.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal vanaf PM tot PM voor een periode van zes weken als ontwerp ter inzage liggen. In deze periode kan eenieder zienswijzen indienen.

8.5 Recht van overpad

In het kader van dit bestemmingsplan is het niet noodzakelijk om voor de woningen het recht van overpad vast te leggen.

8.6 Kabels en leidingen

Het voornemen leidt niet tot een belemmering voor wat betreft kabels en leidingen. Ook liggen er in de nabije omgeving geen leidingen die een toename van groeps- en plaatsgebonden risico met zich meebrengen (zie ook paragraaf 6.9).

8.7 Bereikbaarheid (hulpdiensten, huisvuildiensten, tijdens bouw)

Het plangebied is via de Oosterparallelweg in beide richtingen goed bereikbaar en goed ontsloten. Hulpdiensten kunnen bij calamiteiten op tijd ter plaatse zijn. Ook is het perceel zo ingericht dat huisvuildiensten en het bouwverkeer op een veilige en adequate wijze kan aan- en afrijden en hun werkzaamheden verrichten. Wat betreft het huisvuil geldt dat deze aan de Oosterparallelweg wordt opgehaald.

8.8 Tijdelijke opslag grond

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

HOOFDSTUK 9 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

9.1 Inleiding

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

9.2 Opzet van de regels

9.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

9.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

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

- Wijze van meten (Artikel 2)

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

9.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, afstanden tot perceelsgrenzen, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: bepalingen wat onder strijdig gebruik wordt aangemerkt;
- Nadere eisen; het college kan nadere eisen stellen aan de plaats en bouwhoogte van bebouwing;
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;

9.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 4)
  Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 5)
  In dit artikel staat beschreven welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval strijdig zijn met het bestemmingsplan. Ook zijn hier vormen van toegestaan gebruik omschreven.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 6)
  In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Algemene wijzigingsregels (Artikel 7)
  Dit artikel beschrijft de algemene wijzigingsregels. Deze regels maken het onder andere mogelijk om het plan te wijzigen en geringe wijzigingen aan te brengen voor wat betreft de situering en vergroting van het bouwvlak en het wijzigen van de bestemming in Verkeer.
- Overige regels (Artikel 8)
  In de overige regels zijn voorschriften opgenomen om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid en/of voldoende laad- en losruimte.

9.2.5 Overgangs- en slotregels

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

9.3 Verantwoording van de regels

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

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

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

bestemmingsplan ‘De Streek. Op enkele onderdelen is maatwerk geleverd in de juridische regeling. Deze systematiek is opgesteld met oog op een goede ruimtelijke kwaliteit, levensloopbestendig wonen, praktijkgerichtheid, rechtszekere en juridisch houdbare regels en handhaafbare regels. Deze uitgangspunten zijn in het bestemmingsplan vertaald.

“Wonen - 2” (Artikel 3)

De voor ‘Wonen – 2’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in combinatie met ondergeschikte bedrijfsactiviteiten, tuinen en erven, groenvoorzieningen, cultuurgrond, water, verkeers- en verblijfsdoeleinden, openbare nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen.

In de regels is een onderscheid gemaakt in bouwregels voor ‘gebouwen’, ‘aan- en uitbouwen’, ‘bijgebouwen en overkappingen’ en ‘bouwwerken, geen gebouwen zijnde’. Hoofdgebouwen mogen uitsluiten binnen een bouwvlak worden gebouwd. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan twee. Tevens zijn in dit artikel specifieke bouwregels opgenomen, zoals de bouw- en goothoogte en de dakhelling. In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen inzake de erfinrichting, de sloopopgave en het aspect trillinghinder.

Tevens kan van de bouw- en gebruiksregels met een omgevingsvergunning voor bepaalde onderdelen worden afgeweken.

HOOFDSTUK 10 HANDHAAFBAARHEID

10.1 Wijze van handhaafbaarheid regels

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

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

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

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

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

1. Voldoende kenbaarheid van en draagvlak voor het bestemmingsplan

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

2. Realistische en inzichtelijke regeling

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

3. Actief handhavingsbeleid

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

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai

Bijlage 3 Standaard waterparagraaf

Bijlage 4 Quickscan Ecologie

Bijlage 5 Onderzoek trillingshinder

Bijlage 6 Onderzoek externe veiligheid