Ruimtelijke onderbouwing

Kerklaan 10-12 te Staphorst

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

September 2020

Definitief

Ruimtelijke onderbouwing
Kerklaan 10-12 te Staphorst

Plannaam:	Kerklaan 10-12 te Staphorst
Plantype:	Ruimtelijke onderbouwing
Status:	Definitief
Datum:	September 2020

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 PROJECTGEBIED 7
1.3 VIGERENDE PLANOLOGISCHE SITUATIE 8
1.4 VOLLEDIGE BESCHRIJVING STRIJDIGHEDEN MET VIGEREND BESTEMMINGSPLAN 9
1.5 LEESWIJZER 9

HOOFDSTUK 2 HISTORISCH-GEOGRAFISCHE BESCHRIJVING PROJECTGEBIED EN OMGEVING . 10

2.1 BESTAANDE SITUATIE 10
2.2 ONTSTAANSGESCHIEDENIS 11
2.3 HYDROLOGIE 12
2.4 LANDSCHAPS- EN NATUURWAARDEN 12
2.5 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE 12
2.6 STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN 13

HOOFDSTUK 3 GEMEENTELIJKE RANDVOORWAARDEN AAN HET INITIATIEF 14

3.1 BEELDKWALITEITSEISEN 14
3.2 RUIMTELIJKE INPASSING EN DOORVERTALING NAAR INITIATIEF 14

HOOFDSTUK 4 VERBETERING RUIMTELIJKE KWALITEIT ALS GEVOLG VAN HET INITIATIEF 15

4.1 GEBRUIKSWAARDE 15
4.2 BELEVINGSWAARDE 15
4.3 TOEKOMSTWAARDE (DUURZAAMHEID) 15
4.4 CONCLUSIE 15

HOOFDSTUK 5 BELEIDSKADER 16

5.1 RIJKSBELEID 16
5.2 PROVINCIAAL BELEID 17
5.3 GEMEENTELIJK BELEID 24

HOOFDSTUK 6 TOETS INITIATIEF AAN OMGEVINGSASPECTEN 30

6.1 BRANDVEILIGHEID 30
6.2 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE 30
6.3 DUURZAAMHEID 31
6.4 BODEMKWALITEIT 31
6.5 GELUID 32
6.6 LUCHTKWALITEIT 33
6.7 GEUR 34
6.8 MILIEUZONERING 35
6.9 EXTERNE VEILIGHEID 38
6.10 WATERASPECTEN 39
6.11 KLIMAATADAPTIE 41
6.12 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE 41
6.13 FLORA EN FAUNA 43
6.14 VERKEER 45
6.15 PARKEREN 45
6.16 IN- EN UITRITTEN 45
6.17 VERLICHTING 46
6.18 GEZONDHEID (STRALING EN Q-KOORTS) 46
6.19 RELATIE MET ANDERE TOESTEMMINGSVEREISTEN (ZOALS ACTIVITEITENBESLUIT) 46

HOOFDSTUK 7 SOCIALE COMPONENT 47

7.1 SOCIALE VEILIGHEID (INRICHTING OPENBARE RUIMTE) 47
7.2 ZORG 47
7.3 MAATSCHAPPELIJK 47
7.4 SOCIALE WONINGBOUW 47
7.5 OVERIG 47

HOOFDSTUK 8 UITVOERBAARHEID 48

8.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 48
8.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 48
8.3 BURGERPARTICIPATIE 48
8.4 INSPRAAK EN VOOROVERLEG 48
8.5 RECHT VAN OVERPAD 49
8.6 KABELS EN LEIDINGEN 49
8.7 BEREIKBAARHEID (HULPDIENSTEN, HUISVUILDIENSTEN, TIJDENS BOUW) 49
8.8 TIJDELIJKE OPSLAG GROND 49

BIJLAGEN BIJ DE ONDERBOUWING 50

BIJLAGE 1 ERFINRICHTINGSTEKENING 51
BIJLAGE 2 HISTORISCH BODEMONDERZOEK 52
BIJLAGE 3 STANDAARD WATERPARAGRAAF 53
BIJLAGE 4 QUICKSCAN FLORA EN FAUNA 54

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Beschrijving initiatief

1.1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het perceel Kerklaan 10-12 te Staphorst. Op het perceel bevinden zich twee woningen, waarvan één woning vergund is. Kerklaan 10 betreft de oorspronkelijke woning die enkele jaren geleden gerenoveerd is en waar een vergunning voor verleend is. Kerklaan 12 betreft de niet vergunde woning welke in slechte bouwkundige staat verkeert.

Initiatiefnemer heeft de wens om de woningen planologisch te splitsen in twee zelfstandige woningen, waarbij sprake is van sloop en vervangende nieuwbouw van Kerklaan 12. Dit betekent dat op het perceel sprake zal zijn van twee vrijstaande woningen, welke middels de bijgebouwen met elkaar worden verbonden.

De gewenste ontwikkeling is niet in overeenstemming met de geldende gebruiks- en bouwmogelijkheden van bestemmingsplan "De Streek" en bestemmingsplan "De Streek, Veegplan" van de gemeente Staphorst, omdat één woning wordt toegevoegd en de woning buiten het bouwvlak gesitueerd is.

Een omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 30 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)is noodzakelijk om de voorgenomen ontwikkeling planologisch te regelen. Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.1.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Aan de Kerklaan 10-12 in Staphorst ligt een perceel waarop twee woningen, waarvan er één vergund is (nummer 10) en één woning niet vergund is (nummer 12). De woning met huisnummer 12 is in slechte staat. Het opknappen van deze woning is gezien de slechte bouwkundige staat niet mogelijk. Om daarnaast het rommelige beeld, de smalle toegang naar de achtertuin van woning met huisnummer 10 te verbreden en de woning met huisnummer 12 te vergroten, wenst de initiatiefnemer de woning met huisnummer 12 te slopen en elders op het perceel terug te bouwen. De woning wordt achter de woning met huisnummer 10 teruggebouwd. De beide woningen worden met een bijgebouw aan elkaar verbonden. Het bijgebouw in de zuidoostelijke hoek van het projectgebied blijft behouden. Per woning worden twee parkeerplaatsen gerealiseerd, zodat op eigen terrein in parkeren kan worden voorzien. In onderstaande afbeelding wordt de nieuwe situatie getoond. In bijlage 1 is de erfinrichtingstekening bijgevoegd.



Afbeelding 1.0 Tekening van nieuwe situatie (Bron: Huls architecten)

1.2 Projectgebied

1.2.1 Ligging

Het projectgebied ligt aan de Kerklaan 10-12 in de kern Staphorst. In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied weergegeven ten opzichte van de kern Staphorst en de directe omgeving middels de rode punt en rode omlijning indicatief weergegeven.

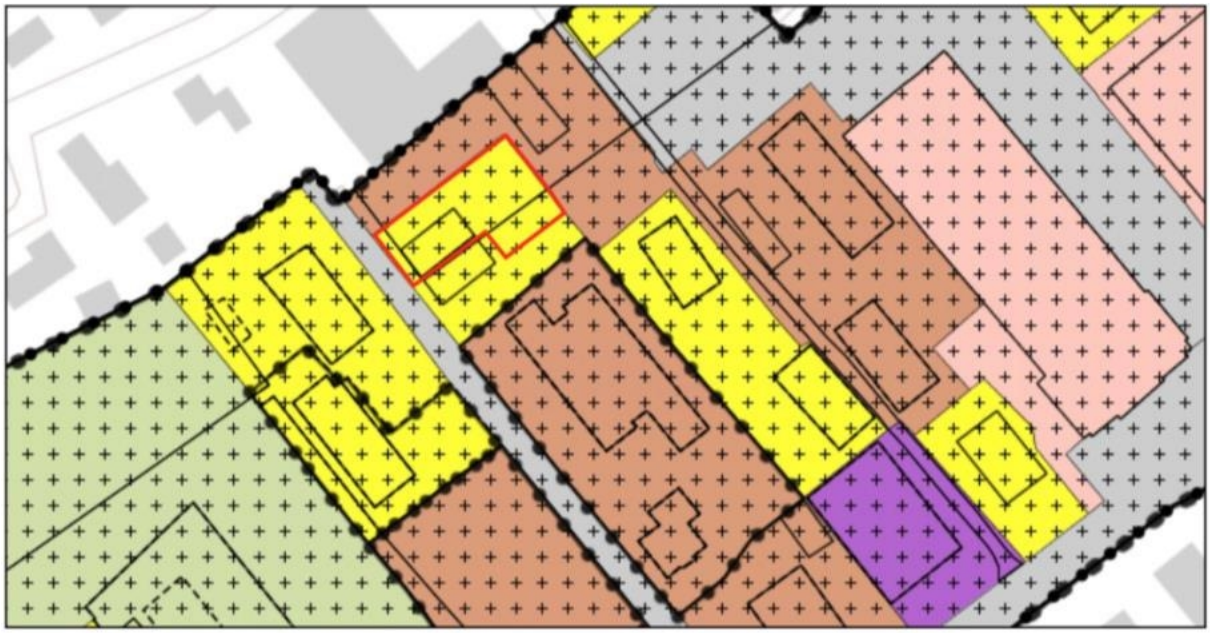


Afbeelding 1.1 Ligging van het projectgebied in de gemeente Staphorst en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 Vigerende planologische situatie

1.3.1 Algemeen

Het projectgebied ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen "De Streek" en "De Streek, Veegplan". Deze bestemmingsplannen zijn op respectievelijk 11 juni 2013 en 9 juli 2019 door de gemeenteraad van de gemeente Staphorst vastgesteld. Op afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het geldend bestemmingsplan opgenomen. Het projectgebied is indicatief weergegeven met de rode contour.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan 'De Streek, Veegplan' (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Beschrijving bestemming en aanduiding

Het projectgebied heeft op basis van het geldende bestemmingsplan de enkelbestemming 'Wonen-1' met bouwvlak en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' en 'Waarde – Archeologie 3'.

'Wonen-1'

De voor 'Wonen – 1' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen. Bij de woning zijn aan huis verbonden beroepen of aan huis verbonden bedrijfs- en kantooractiviteiten toegestaan, zoals bed and breakfast in het hoofdgebouw of bijgebouw. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor tuinen, erven en overige voorzieningen.

Het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal woningen per bouwvlak, dan wel niet meer dan het ter plaatse van de aanduiding 'aantal' is aangegeven. In dit geval is één reguliere woning toegestaan (inclusief de inwoonsituatie).

De maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 meter en 10 meter danwel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt. De hoofdgebouwen moeten worden voorzien van een zadeldak met een dakhelling van ten minste 30°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt. Daarnaast zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde toegestaan, met inachtneming van de aangegeven maatvoeringseisen.

'Waarde – Beschermd dorpsgezicht'

Het projectgebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht', waarmee dit gebied bestemd is voor het behoud, herstel en versterking van de karakteristieke dorpsgezicht zoals deze is verwoord in de aanwijzing dorpsgezicht d.d. 18 oktober 1993 en het document 'Staphorst een eigen wereld' van 31 mei 2005.

'Waarde – Archeologie 3'

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van hoge archeologische verwachtingswaarden.

1.4 Volledige beschrijving strijdigheden met vigerend bestemmingsplan

In de bestaande situatie is sprake van één woning met inwoning. Het perceel is niet voorzien van de aanduiding 'aantal', wat betekent dat er slechts één woning is toegestaan. Het voornemen gaat uit van twee zelfstandige woningen en brengt dan ook een toename van het aantal woningen met zich mee. Binnen de geldende bouwregels is dit niet mogelijk. Daarnaast wordt de nieuwe woning gerealiseerd buiten het bouwvlak en heeft deze een goothoogte van 3,35 meter. Ook op deze onderdelen is het plan strijdig met het bestemmingsplan.

Middels een uitgebreide omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bestemmingsplan en wordt de beoogde ontwikkeling mogelijk gemaakt.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op historisch geografische beschrijving van het projectgebied 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 hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het project.

HOOFDSTUK 2 HISTORISCH-GEOGRAFISCHE BESCHRIJVING PROJECTGEBIED EN OMGEVING

2.1 Bestaande situatie

Het projectgebied ligt aan de Kerklaan 10-12 in de gemeente Staphorst. In de directe omgeving van het projectgebied zijn voornamelijk woonfuncties en maatschappelijke functies aanwezig. In ondergeschikte mate komen andere functies voor, waaronder bedrijven en agrarische gronden.

Het projectgebied grenst aan de noordwest- en noordoostzijde aan een maatschappelijke voorziening, aan de zuidoostzijde aan een woonperceel (Kerklaan 8) en aan de zuidwestzijde aan de Kerklaan.

Het projectgebied zelf betreft van oudsher een woonperceel met twee woningen (huisnummer 10 en huisnummer 12), waarvan enkel huisnummer 10 vergund is. Naast de woningen met bijgebouwen is het perceel in gebruik als tuin/erf.

De ligging en begrenzing van het projectgebied wordt weergegeven in afbeelding 2.1. Het projectgebied is hierbij indicatief weergegeven met de rode belijning. In afbeelding 2.2 is een (straat)beeld van de huidige situatie van het projectgebied opgenomen met op de voorgrond de woning met huisnummer 10 en links aangrenzend daarvan de woning met huisnummer 12.



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



Afbeelding 2.2 *Straatbeeld huidige situatie projectgebied, gezien vanaf de Kerklaan met op de voorgrond nummer 10 en erachter nummer 12. (Bron: Google Streetview 2010)*

2.2 Ontstaansgeschiedenis

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

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

De belangrijkste structurele kenmerken van De Streek zijn gelegen in de reeds uit de zestiende eeuw daterende combinatie van een patroon van vrijwel parallelle langgerekte perceelsgrenzen met een enigszins gebogen, enkele kilometers lange bebouwingsas (Oude Rijksweg). Hierdoor voegen de ontsluitingswegen naar het achterliggende agrarische gebied zich in deze ruimtelijke hoofdstructuur. De lintbebouwing, waarbij boerderijen vlak naast en achter elkaar aan de bebouwingsas liggen in de richting van de percelering is daarbij eveneens een belangrijke karakteristiek. Aangrenzende erven worden ontsloten door een gemeenschappelijke toegangsweg (stegen). De hoge beeldkwaliteit van de agrarische bebouwing, waaronder meer dan 300 beschermde monumenten levert een belangrijke bijdrage aan het cultuurhistorisch waardevolle karakter van De Streek. Het ruimtelijk beeld wordt behalve door de bebouwing in de belangrijke mate bepaald door de erfbeplanting en de houtsingels op de perceelsgrenzen tussen en direct achter de bebouwing waardoor een

ruimtelijke beslotenheid is ontstaan die waar het bebouwingslint plaatselijk transparant of onderbroken is, markante contrasten oplevert met het open agrarisch gebied. In de kern Rouveen en Staphorst is de historische samenhang met het achterliggende landschap plaatselijk verdwenen door naoorlogse nieuwbouw en wegaanleg.

2.3 Hydrologie

De bovenste (dek)laag van circa 3 meter bestaat uit fijn zand van de formatie van Boxtel. Hieronder bevindt zich een pakket van grovere zanden van de formatie van Kreftenheye. De freatische grondwaterstand ter plaatse van het perceel bevindt zich op circa 1,5 à 2,0 m -mv. De regionale freatische grondwaterstroming is overwegend westelijk gericht.

Voorliggend initiatief voorziet in een nieuwe bebouwing in het projectgebied, maar daarvoor wordt wel eerst een bestaande bebouwing gesloopt, waardoor van een toename van verhard oppervlak nauwelijks sprake is. Geconcludeerd wordt dat de voorliggend initiatief geen negatieve invloed heeft op de hydrologie ter plaatse van het projectgebied.

2.4 Landschaps- en natuurwaarden

Binnen het projectgebied en in de directe omgeving zijn geen gronden aanwezig die onderdeel uitmaken van het NNN-gebieden of van Natura 2000-gebieden. Wel zijn ter plaatse bijzondere landschappelijke kenmerken aanwezig, vanwege de ligging in De Streek.

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

Langs de Kerklaan is tevens een singel aanwezig. Deze singel zal ten gevolge van voorliggend plan niet worden aangetast. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op de landschappelijke karakteristieken van het lint, aangezien het projectgebied niet aan het lint ligt.

2.5 Archeologie en cultuurhistorie

Het projectgebied is gelegen in het cultuurhistorische bebouwingslint van 'De Streek'. In paragraaf 2.2 is uitgebreid op de cultuurhistorische kenmerken van De Streek lint ingegaan. Op basis van de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Staphorst is het projectgebied vooral gelegen in het archeologische verwachtingsgebied 'Lage verwachting'. Daarnaast ligt een klein deel van het projectgebied in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Hier vinden echter geen bodemingrepen plaats, waardoor archeologisch onderzoek niet benodigd is. Zie ook onderstaande afbeelding, waarbij het projectgebied rood gemarkeerd is.



Afbeelding 2.6 Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (Bron: gemeente Staphorst)

2.6 Stedenbouwkundige waarden

Voor het projectgebied gelden stedenbouwkundige waarden, deze komen voort uit de Ruimtelijke Atlas en de Welstandsnota van de gemeente Staphorst.

Op basis van de hierbij behorende welstandskaart is het projectgebied gelegen in een gebied waar een bijzonder welstandregime geldt (zie paragraaf 5.3.6 van deze toelichting). Dit regime blijft voornamelijk beperkt tot 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.

In voorliggend geval wordt er een nieuwe woning gerealiseerd. Het projectgebied behoort niet tot het daadwerkelijke cultuurhistorisch waardevolle bebouwingslint, gezien de omliggende architectuur en stedenbouwkundige situatie en het feit dat het projectgebied een achterperceel aan een zijstraat van het lint ligt. Het projectgebied is dan ook meer te typeren als overgangsgebied van De Streek naar het centrum, waar een meer divers karakter aan bebouwing aanwezig is. Bij de uitwerking van het bouwplan wordt aan de stedenbouwkundige waarden die zijn voortgekomen uit de Ruimtelijke Atlas en de Welstandsnota van de gemeente Staphorst voldaan.

HOOFDSTUK 3 GEMEENTELIJKE RANDVOORWAARDEN AAN HET INITIATIEF

3.1 Beeldkwaliteitseisen

Zoals reeds vermeld behoort het projectgebied tot de kern van de gemeente Staphorst. Ter plaatse geldt op basis van de welstandskaart van de gemeente een bijzonder regime. Bij een bijzonder welstandsregime wordt het gebouw niet alleen als zelfstandig object maar ook in haar details getoetst, de esthetische benadering. Een bijzonder welstandsregime sluit af met de volgende aspecten:

- de keuze tussen continuerend of contrasterend materiaalgebruik: baksteen, beton, hout, metaal of kunststof in delen of platen;
- de toepassing van kleuren: natuurlijke materiaaltinten of kleur als toegevoegd compositiemiddel;
- de raamindeling: niet onderverdeelde vlakken, opbouw door stijlen en regels, verdeling in richels en roeden;
- de detaillering: dakrand en dakgoot, hemelwaterafvoeren en opvangbakken, ramen en kozijnen, hekwerken en bijzondere elementen;
- de toepassing van ornamenten: sluitstenen, hoekstenen, tegeltableaus, kunstwerken aan de gevel etc.;
- de materiaaltoepassing en het kleurgebruik van de onderdelen van het object.

3.2 Ruimtelijke inpassing en doorvertaling naar initiatief

Het erf zal op een verantwoorde wijze worden vormgegeven waarbij rekening is gehouden met de historische context van het bebouwingslint. Bij de uitwerking de planontwikkeling is rekening gehouden met het waardevolle karakter van de Streek. Zowel qua positionering van de bebouwing, de landschappelijke inpassing als het stedenbouwkundige ontwerp.

Het voorliggende initiatief ligt in het deelgebied 'stedelijk gebied'. Door het deel van de woning met huisnummer 12 te slopen en te herbouwen vindt er een fysieke ingreep plaats. De woning die wordt toegevoegd zal worden getoetst aan het geldende welstandsbeleid en aan het landschapsplan Staphorst. Het projectgebied ligt weliswaar binnen het beschermde dorpsgezicht, maar kent niet de karakteristieke kenmerken behorende bij 'De Streek'. Qua bouw- en goothoogte wordt wel aangesloten bij de woningen in de omgeving, zodat de ontwikkeling stedenbouwkundig passend is in de omgeving. De omgevingskamer heeft hier reeds positief over geadviseerd.

Daarnaast is er een erfinrichtingstekening gemaakt om het erf landschappelijk in te passen. De uitvoering en instandhouding van de landschapsmaatregelen wordt als voorwaarde in de vergunning opgenomen.

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 sprake is van twee woningen, waarvan er één is vergund. Initiatiefnemer is voornemens nr. 12 te slopen en een nieuwe vrijstaande woning te realiseren. De gebruikswaarde wordt hiermee verbeterd, aangezien de woning Kerklaan 12 hiermee ook in planologisch opzicht verankerd is en daarmee bijdraagt aan de toekomstbestendigheid van de Kerklaan 10-12. De nieuw te realiseren woning wordt gezien als een passende functie in de omgeving, omdat hiermee het rommelige beeld wordt verminderd en de toegang tot de achtertuin van huisnummer 10 wordt verbeterd.

4.2 Belevingswaarde

Hoewel het projectgebied zich binnen het beschermde dorpsgezicht van de Streek bevindt is er geen sprake van een bijzonder erf met de bijzondere karakteristieken die 'De Streek' typeert. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. De bestaande woning Kerklaan 10 krijgt een meer zelfstandig karakter, waardoor de woonkwaliteit voor deze woning toeneemt. Daarnaast wordt er in een landschappelijke inpassing voorzien, wat de belevingswaarde eveneens ten goede komt. Qua bouwregels uitgangspunten wordt aangesloten bij de bouwregels uit de geldende bestemmingsplannen. De nieuwbouwwoning sluit daarmee goed aan bij de omgeving.

4.3 Toekomstwaarde (duurzaamheid)

Met het splitsen van de woningen en de sloop en herbouw van de woning met huisnummer 12 wordt voorzien in een vervolgfunctie met toekomstwaarde. De huidige functie beschikt, gezien de staat van de woning met huisnummer 12 niet over een toekomstwaarde. De woningen zullen voldoen aan de meest recente eisen op het gebied van duurzaamheid. 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 projectgebied niet aangetast maar juist verbeterd.

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 projectgebied 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.

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. 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.

Op het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 van belang. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan niet van toepassing aangezien planologisch gezien sprake is van het toevoegen van slechts één woning.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met 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.

5.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

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

5.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt 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 zogenaamde 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), waaronder de Nationale Parken en een groot deel van de Natura 2000-gebieden in Overijssel en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

5.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

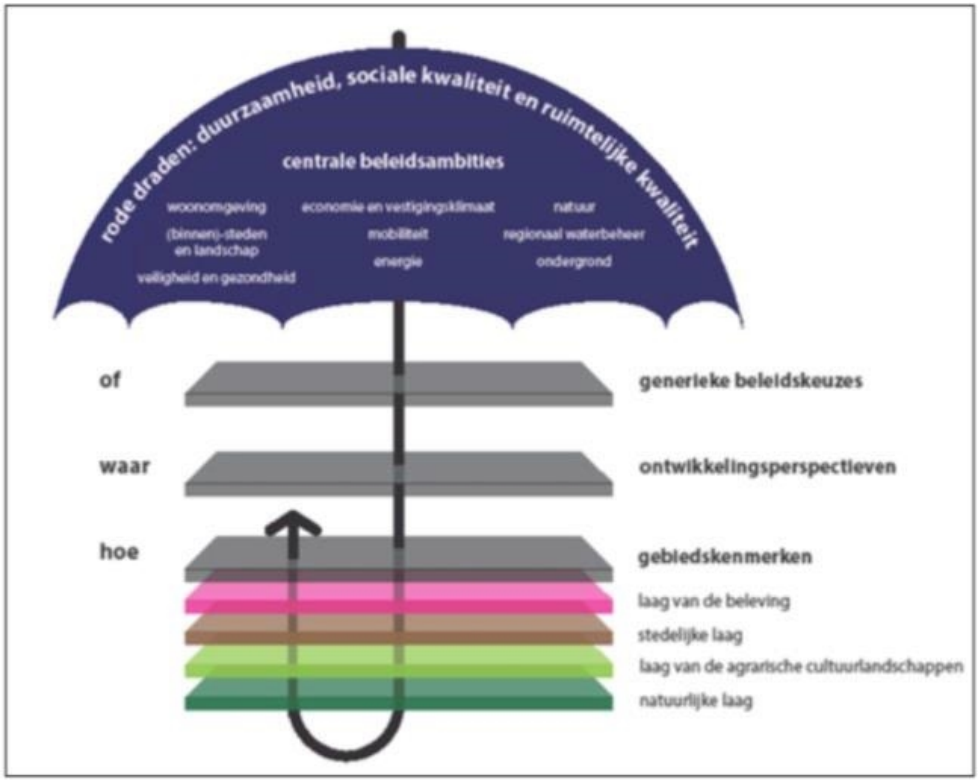
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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

In voorliggend geval zijn met name artikel 2.1.3, 2.2.2 en 2.11 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader ingegaan op de genoemde artikelen.

Artikel 2.1.3

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Op basis van dit artikel mogen bestemmingsplannen uitsluitend voorzien in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen op de groene omgeving (niet bestaand bebouwd gebied/geen gronden voor stedelijke functies binnen een kern), wanneer aannemelijk is gemaakt dat 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 en dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

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, temeer het projectgebied reeds beschikt over een bestemming die een stedelijke functie (wonen) toelaat. Daarnaast zal de hoeveelheid verhard oppervlak per saldo ongeveer gelijk blijven, mede om dat het projectgebied in de huidige situatie reeds grotendeels verhard is. Ter plaatse is sprake van een ontwikkeling van functies die zowel functioneel als ruimtelijk c.q. stedenbouwkundig passend is. De ontwikkeling is in overeenstemming met artikel 2.1.3. van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2

Realisatie nieuwe woningen

Op basis van dit artikel 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 moet worden aangesloten bij de woonafspraken, zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming. Er mag enkel worden voorzien in 80% van de behoefte aan nieuwe woningen. Bij bestemmingsplannen van gemeenten, waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag in een hoger percentage worden voorzien (maximaal 100% van de vastgestelde behoefte).

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het projectgebied is aan te merken als een inbreidingslocatie. Opgemerkt wordt dat de hier te realiseren woning is bedoeld voor de lokale behoefte en wordt toegevoegd binnen een bestaand bebouwingslint.

Tevens wordt in paragraaf 5.3.3 aangetoond dat voorliggend plan bijdraagt aan de behoefte naar nieuwe vrijstaande woningen in De Streek. Geconcludeerd wordt dat de gewenste woningbouwontwikkeling voldoet aan de bepalingen zoals opgenomen in artikel 2.2.2.

Artikel 2.11

Cultureel erfgoed

Op basis van dit artikel moet in de toelichting op bestemmingsplannen worden aangegeven op welke wijze bij de planontwikkeling rekening is gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.11 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het projectgebied bevindt zich binnen de begrenzing van een karakteristieke dorpsgezicht (De Streek), zoals dat is verwoord in de aanwijzing dorpsgezicht d.d. 18 oktober 1993 en het document 'Staphorst een eigen wereld' van 31 mei 2005. Het projectgebied ligt in de overgang van het karakteristieke bebouwingslint 'De Streek' naar het centrum en kent dan ook geen voor 'De Streek' waardevolle kenmerken. Van aantasting van waardevolle kenmerken is dan ook geen spraken.. De ontwikkeling sluit dan ook aan bij artikel 2.11 van de Omgevingsverordening.

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 projectgebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. In afbeelding 5.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen, waarin het projectgebied 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.

Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"

In voorliggend geval wordt een bestaand woonperceel herontwikkeld waarbij wordt voorzien in een zeer beperkt deel van de woningbehoefte in de kern Staphorst. Het plan sluit goed aan bij de ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving.

Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' zich niet verzet tegen de voorgenomen herontwikkeling.

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.

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 projectgebied en redelijkerwijs ook niet meer te herstellen zijn.

1. De "Stedelijke laag"

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Bebouwingsschil 1900-1955'. Afbeelding 5.3 betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de "Stedelijke laag". Het projectgebied is met de rode omlijning ingetekend.



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

'Bebouwingsschil 1900 – 1955'

De bebouwingsschil 1900 – 1955 bestaat uit gemengde stadwijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Deze stadswijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met eigen karakter. De wijken worden van elkaar gescheiden door doorgaande lanen, singels en stadsstraten. Kenmerkend in de bebouwing is de verwantschap in architectuurstijlen en aandacht voor architectonische details en verbijzondering van gebouwen op specifieke plekken als straathoeken. De schil is op te delen in wijken met individuele panden, gekenmerkt door veel variatie in bebouwing en veel (individueel en openbaar) groen. De stadsassen doorkruisen deze bebouwingsschil veelal en vormen belangrijke verbindingsassen tussen de stedelijke centra, stationsgebieden en het hoofdinfrastructuurnetwerk rond de steden.

Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

Met het realiseren van de gewenste woning wordt bij de situering en het ontwerp rekening gehouden met omliggende functies en bestaande bebouwingsstructuren. De bouwkenmerken worden afgestemd op de omgeving, zodat de woning en de ondergeschikte bebouwing qua bouwmassa en verschijningsvorm goed opgaan in het bebouwingskarakter van de omgeving.

De invulling van het projectgebied met een woning is in overeenstemming met het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag'.

2. De "Laag van beleving"

In deze laag kan ruimtelijke kwaliteit, belevenis, betekenis en identiteit worden toegevoegd door de kwaliteiten van de andere drie lagen te gebruiken. De ambitie is om de beleving, betekenis en kwaliteit van de leefomgeving te versterken. Het projectgebied ligt in het gebiedstype 'Donkerte' en in het 'IJssellinie inundatieveld' (niet zichtbaar in afbeelding 5.4). Aan gebiedstype "IJssellinie inundatieveld" zijn in de Omgevingsvisie geen uitgangspunten gekoppeld.

In afbeelding 5.4 is een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart 'Laag van beleving' weergegeven. Het projectgebied is daarin indicatief met rode lijn aangegeven.



Afbeelding 5.3 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart "Laag van beleving" (Bron: Provincie Overijssel)

'Donkerte'

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken. De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht.

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

Voorliggend initiatief voorziet in het realiseren van een woning. De hoeveelheid kunstlicht wordt minimaal gehouden door het gebruik van sensoren en functionele verlichting. Bovendien ligt het projectgebied binnen stedelijk gebied, waar kunstlicht inherent aanwezig is. Daarom wordt geconcludeerd dat de laag van de beleving geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

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.

De gemeente kent de volgende drie kernkwaliteiten:

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

5.3.1.2 Omgevingsvisiekaart - Bestaande kernen verduurzamen

De visie van de gemeente Staphorst is verwerkt in een overzichtelijk kaartbeeld. Afbeelding 5.5 omvat een uitsnede van de integrale omgevingsvisiekaart. Te zien is dat het projectgebied (rode ster) op deze kaart is gelegen op een locatie binnen het gebied waarbij de bestaande kernen verduurzamen en waar inbreiding incidenteel mogelijk is.



Afbeelding 5.5 Uitsnede integrale omgevingsvisiekaart (Bron: gemeente Staphorst)

5.3.1.3 Wonen en leefbaarheid

De gemeente heeft de ambitie het goede woon- en leefklimaat aan te blijven bieden en focust zich op zowel kwaliteit (groen en prettige leefomgeving) als kwantiteit (meer woningen). De gemeente is bewust van de aankomende (demografische) ontwikkelingen. In de periode van 2016-2025 zal het aantal huishoudens naar verwachting toenemen en ook in 2030 zal nog steeds sprake zijn van een groei van de bevolking. Tegelijkertijd zal de komende jaren de vergrijzing toenemen.

In de kern Staphorst is ruimte om tot het jaar 2030 430 woningen te bouwen, waarmee voldaan wordt aan de behoefte. En in Rouveen is een vraag naar 185 woningen. Er worden verschillende typologieën, al naar gelang de behoefte, gerealiseerd. In IJhorst bouwen worden meer woningen dan waar strikt genomen vraag naar is gebouwd (22 woningen), ter versterking van de leefbaarheid van het dorp.

De gemeente onderscheidt de volgende doelgroepen met de volgende daarbij behorende doelen:

1. **Staphorsters: ter voorkoming van verhuizingen uit Staphorst en inspelen op terugkeerders naar** Staphorst. In eerste instantie in de woonwijk De Slagen, de uitleglocatie van Staphorst. Wanneer blijkt dat hierin geen beweging zit dan wordt ook gekeken naar andere locaties.
2. **Starters, kleine huishoudens en doorstromers:** realiseren betaalbare woningen voor starters en kleine huishoudens in alle kernen, in de vorm van rijenwoningen tot maximaal € 165.000. Dit kan bijvoorbeeld door afspraken te maken met de corporatie voor de verkoop van eengezinshuurwoningen en daarvoor woningtypen voor kleinere huishoudens terug te laten komen. Het toevoegen van nieuwbouw rij- en hoekwoningen is markttechnisch mogelijk, maar de gemeente houdt wel rekening met de (al grote) bestaande voorraad in dit segment. Het realiseren van (half) vrijstaande woningen tussen de 2 en 3 ton voor doorstromers tot 55 jaar, door middel van het aanbieden van vrije bouwkavels. In de kern Staphorst de mogelijkheden voor zelfbouwlocaties en particulier opdrachtgeverschap onderzoeken.
3. **Senioren en zorgvragers:** realiseren levensloopbestendige woningen (zoals nultredenwoningen) en daarmee het langer zelfstandig wonen van verschillende doelgroepen ondersteunen. De toegankelijkheid van de woonomgeving is hierbij ook van belang. Het verdichten van de nabijheid van voorzieningen, meer draagvlak creëren voor deze voorzieningen en het niveau hiervan op peil houden.
4. **Woningen voor kopers in het hogere segment:** met name grote kavels in een groen woonmilieu aanbieden.

5. **Vergunninghouders en andere doelgroepen:** alternatieve (tijdelijke) huisvestingsoplossingen bieden en hierover prestatieafspraken maken met de woningcorporatie.

De ontwikkeling van nieuwbouw zal zoveel mogelijk binnenstedelijk en aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied plaatsvinden. Pas zodra deze locaties benut zijn, of zodra ze ongeschikt blijken te zijn voor woningbouwdoeleinden, zal naar reservelocaties gekeken worden. De grootste woningbouwopgaven worden in Staphorst geconcentreerd.

Hierbij worden de volgende stappen gevolgd:

1. Afronden reeds ingezette ontwikkelingen afgerond (inbreidingslocaties). De 'inbreiding' met woningbouw mag niet ten koste gaan van de leefbaarheid en het groene, dorpse karakter van Staphorst. Onder voorwaarden kan in de Streek nog enige inbreiding plaatsvinden: de ruimte die vrijkomt door vertrekkende bedrijven kan worden benut, mits niet te dicht bebouwd wordt en het slagenlandschap zichtbaar en herkenbaar blijft vanaf de Oude Rijksweg, de Gemeenteweg en de A28. Ook kunnen boerderijen in De Streek en Rouveen tot (meerdere) woningen worden omgebouwd (woningsplitsing (horizontaal en verticaal)), waarbij geen eisen gesteld worden de woningen binnen het bestaande casco worden gerealiseerd. Door de boerderijen ook horizontaal te splitsen is het realiseren van kleinere appartementen mogelijk. Wel moet geparkeerd worden op eigen erf en mogen monumentale boerderijen aan de buitenzijde niet worden aangetast. Splitsing is interessant voor starters, vanwege de betaalbaarheid en de binding met de dorpen binnen de gemeente Staphorst, en leidt tot het behouden van de jongeren voor de eigen economie.
2. Vervolgens worden buitenstedelijke projecten/fasen die in voorbereiding zijn ontwikkeld. Dit betreft het tweede deel van de Slagen. Voor meer ruimte voor het werken aan huis en om een soepeler overgang te krijgen naar (zware) bedrijventerreinen worden aan de oostzijde van het spoor en ten westen van de Slagen woon-werklocaties ontwikkeld.
3. Alleen als blijkt dat een kwantitatieve dan wel kwalitatieve behoefte is aan extra ruimte voor nieuwe woningen buiten het bestaand stedelijk gebied, dan komen deze locaties in beeld. Ontwikkeling van deze locaties dient gepaard te gaan met een wezenlijke bijdrage aan de drie kernkwaliteiten. Gedacht wordt aan woningbouw op bestaande kavels en binnen bestaande bebouwing, zowel binnen- als buitenstedelijk, bijvoorbeeld door woningsplitsing of hergebruik van bestaande bebouwing. Bij voorkeur dichtbij een van kernen, om zo te zorgen dat de afstand tot de voorzieningen niet te groot is: dit heeft minder verkeersbewegingen en meer bestedingen tot gevolg.

In het verleden kon de behoefte naar grote woningen in een groene omgeving worden ingevuld via transformatielocaties aan het lint of via het open plekken beleid, echter wordt het 'te vol' aan het lint. Om aan vraag te voldoen mogen kavels op nog een aantal bestaande locaties en op nieuwe locaties worden gerealiseerd. Voor de nieuwe locaties zijn drie mogelijke zoekgebieden aangegeven.

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

De Omgevingsvisie Staphorst is gericht op verbetering van de 'omgevingskwaliteit'. De visie geeft de kaders voor (particuliere) initiatieven en nodigt inwoners en partijen uit met ontwikkelingen te komen die bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. In de omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar' wordt nadrukkelijk ruimte geboden aan het realiseren van nieuwe woningen. Daarnaast voorziet het plan in een nieuwe woning op een inbreidingslocatie, overeenkomstig de gemeentelijke ambitie. De voorgenomen ontwikkeling sluit dan ook aan bij het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de omgevingsvisie.

5.3.2 Belvedère nota 'Staphorst een eigen wereld'

5.3.2.1 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 Belvedère nota 'Staphorst een eigen wereld' is het rijksbeleid neergelegd over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. Centrale doelstelling van de nota is dat de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend wordt voor de inrichting van de ruimte in ons land. In het kader van de Nota Belvedère zijn de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden en steden in Nederland op kaart gezet. Staphorst is één van deze gebieden.

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

5.3.3.2 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.

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

In voorliggend initiatief is sprake van het vernieuwen van een bestaande bebouwing op het perceel aan de Kerklaan 10-12. Het plan tast het omliggende landschap of cultuurhistorische betekenis van de omgeving niet aan. De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in het beleidsdocument "Staphorst een eigen wereld".

5.3.3 Woonvisie 2020-2024 Gemeente Staphorst

5.3.3.1 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.

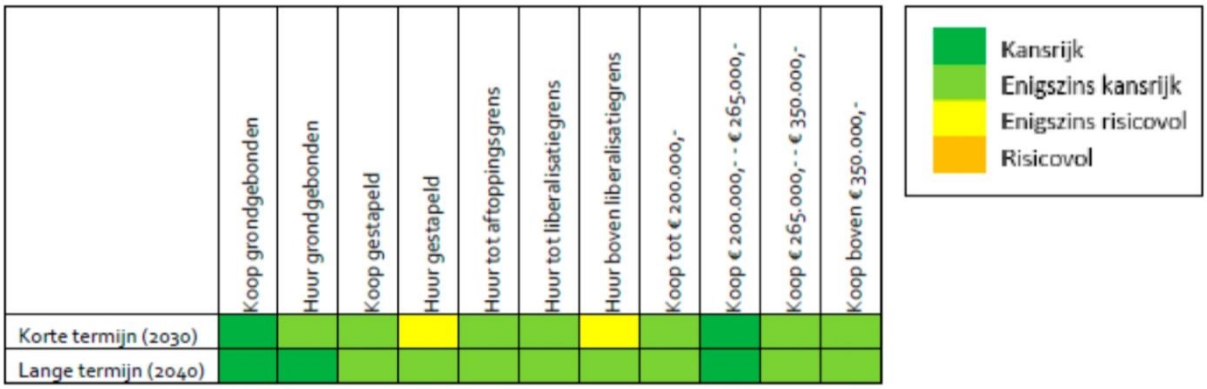
5.3.3.2 Meer nieuwbouwwoningen nodig

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 dit tekort het grootst, namelijk 324 woningen.

5.3.3.3 Behoefte aan woningen in verschillende prijsklassen

De woningmarkt in Staphorst betreft een echte kopersmarkt. Woningzoekenden willen bij voorkeur een eigen koopwoning. Woningen in de prijsklassen van € 200.000,- tot € 265.000,- zijn heel populair en daaraan is een groot tekort.

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



Uit de tabel volgt onder meer het volgende beeld:

- In alle prijsklassen is een tekort aan woningen, behalve in de dure huur;
- Staphorst is en blijft de komende jaren een koopmarkt. Op korte termijn is er vooral behoefte aan betaalbare koopwoningen in een prijsklasse van €200.00-€265.000;
- Voor ouderen die willen verhuizen is weinig passend aanbod, waardoor ze in veelal in hun eengezinswoning blijven woning. De doorstroming stagneert hierdoor. Ouderen hebben verschillende woonwensen. Een deel wil graag een kleinere woning met een eenvoudig te onderhouden tuin;
- Voor jongeren en starters is het woningaanbod beperkt. Jongeren willen graag een betaalbare koopwoning in de kern waar ze zijn geboren. Er is op dit moment weinig aanbod, waardoor de jongeren wegtrekken, wat ten koste gaat van de vitaliteit van de gemeente;

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 behoeft 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.

5.3.3.5 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2016 – 2020 Gemeente Staphorst

De verwachting is dat het aantal huishoudens in de gemeente Staphorst de komende jaren nog zal stijgen. De woningbouwbehoefte is in Staphorst geraamd op nieuwe woningbouwplannen voor circa 324 woningen, waarvan er 20 in harde plannen zijn opgenomen. Er is dan ook ruimte voor het toevoegen van plannen. Uitgangspunt bij planontwikkeling is dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Met voorgenomen ontwikkeling wordt een niet vergunde woning planologisch verankerd, waarbij tevens sprake is van sloop en het realiseren van vervangende nieuwbouw. De woning wordt toegevoegd in het bestaande bebouwingslint aan de Kerklaan, op een inbreidingslocatie. Voorliggend initiatief draagt dan ook in zeer beperkte mate bij aan de behoefte naar nieuwe vrijstaande woningen in Staphorst. De woning zal aan de geldende duurzaamheidseisen voldoen.

Geconcludeerd wordt dat de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie.

5.3.4 Ruimtelijke Atlas en Welstandsnota

5.3.4.1 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.

5.3.4.2 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.

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

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

5.3.5 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, Besluit 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 woning zal voldoen aan de geldende eisen ten aanzien van brandveiligheid, zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Voor het overige zijn er geen bijzondere zaken ten aanzien van brandveiligheid die aandacht behoeven.

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 (plan 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 plan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (plan 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 plan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

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 projectgebied

6.2.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 5 kilometer afstand van het projectgebied. Gezien de aard en omvang van de in deze onderbouwing besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de

instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Dit wordt bevestigd door de bij de quickscan flora en fauna uitgevoerde Aeriusberekening (zie 6.13.2.2 en bijlage 3). Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van het voornemen dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

6.2.2.3 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in het aanpassen van een woning met inwoning naar twee woningen op het perceel Kerklaan 10-12. Hiermee voldoet voorliggend initiatief aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

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

De ontwikkeling blijft 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. wordt geconcludeerd dat er dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Daarnaast blijkt uit het uitgevoerde onderzoek dat de voorgenomen ontwikkeling geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken. Gelet op de concrete omstandigheden is in voorliggend geval geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject.

6.2.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van deze ruimtelijke onderbouwing.

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.

6.4.2 Situatie projectgebied

In het kader van de nieuwbouw van de woning is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd door AvA Milieuonderzoek. De bijbehorende rapportage is als bijlage 2 bijgevoegd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten en conclusies ingegaan.

Op basis van het uitgevoerde historische vooronderzoek wordt geconcludeerd dat:

- er geen bodembedreigende activiteiten in het projectgebied hebben plaatsgevonden;
- de uitgevoerde proefboringen niet op bodemverontreiniging duiden;
- op aangrenzende percelen eveneens geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden;
- het projectgebied wordt aangeduid als een locatie met een geringe kans op asbestverontreiniging.

De bodem word al met al beschouwd als onverdacht voor bodemverontreiniging.

6.4.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen 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 projectgebied

In voorliggend geval is er sprake het aanpassen van een woning met inwoning naar twee woningen.

6.5.2.1 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 projectgebied (binnenstedelijk gebied of buitenstedelijk gebied). De wettelijke geluidszone is opgenomen in de onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

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 de omgeving van het projectgebied komen diverse wegen voor. Het gaat om de(doodlopende) Kerkstraat op circa 15 meter, de Gemeenteweg op circa 150 meter en de Ebbinge Wubbenlaan op circa 130 meter. het

projectgebied is dan ook gelegen binnen de wettelijke geluidszone van meerdere wegen. Akoestisch onderzoek kan ik voorliggend geval echter achterwege blijven, aangezien de Kerkstraat enkel voor bestemmingsverkeer wordt gebruikt en een lage verkeersintensiteit kent. Daarnaast schermt de woning Kerklaan 10 af. Ten aanzien van de Gemeenteweg en de Ebbinge Wubbenlaan wordt opgemerkt dat de te realiseren woning op ruime afstand ligt en er sprake is van afschermende tussenliggende bebouwing. Gezien het vorenstaande wordt verwacht dat voor alle omliggende wegen (ruim) aan de voorkeurswaarde van 48 dB zal worden voldaan.

6.5.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op ruime afstand, circa 650 meter, van het projectgebied is gelegen.

6.5.2.3 Industrielawaai

In de nabijheid van het projectgebied zijn geen geluidsgezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. In paragraaf 6.8 wordt nader ingegaan op milieuhinder (o.a. geluid) als gevolg van individuele bedrijven. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het aspect industrielawaai geen belemmering vormt.

6.5.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

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 projectgebied

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.

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 vergunningplichtige 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.

Op grond van het bepaalde in artikel 1 van de Wgv is een geurgevoelig object als volgt gedefinieerd: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruik.*

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 en het buitengebied.

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/m³ (voorgrondbelasting). De achtergrondbelasting bedraagt maximaal 4 ouE/m³.').

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 en voor het buitengebied van 50 meter naar 25 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

Er bevindt zich een kleinschalig agrarisch bedrijf op ongeveer 85 meter afstand, gemeten vanaf het bouwvlak van het agrarisch bedrijf tot aan de gevel van de nieuwe woning. Hiermee wordt aan de wettelijke afstand van 50 meter voldaan.

Gezien vorenstaande wordt gesteld dat er in het projectgebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het agrarisch bedrijf wordt omgekeerd niet in haar bedrijfsvoering belemmerd, temeer omdat er al woningen op kortere afstand zijn gelegen.

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 projectgebied aan de Kerklaan 10-12 ligt in het stedelijke gebied van de gemeente Staphorst, waar sprake is van een matige tot sterke functiemenging. Er wordt in dit geval dan ook uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

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 projectgebied

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

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

6.8.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe woningen hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

In de onderstaande tabel worden de activiteiten/functies benoemd welke zijn gelegen in de nabijheid van het projectgebied. Tevens is aangegeven tot welke milieucategorie deze activiteit of functie wordt gerekend, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen de gevel van de nieuwe woning en het bestemmingsvlak of bouwvlak (in geval van agrarisch bedrijf) van de betreffende milieubelastende functies en wat de daadwerkelijke afstand hiertussen bedraagt.

Bij veehouderijen zijn echter niet de adviesafstanden op basis van de VNG-uitgave bepalend, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige bedrijven. Daarom wordt hier het aspect 'geur' buiten beschouwing gelaten, in paragraaf 6.7 is hier reeds nader op in worden gegaan.

Functie	**Categorie**	**Richtafstand gemengd gebied**	**Daadwerkelijke afstand (circa)**
Dagactiviteitencentrum (DAC) Horstheim *Kerklaan 14*	max. 2	10 meter	8 meter
De Leerkamer (DAC Horstheim, Bakkerij) *Kerklaan 6*	max. 2	10 meter	22 meter
Mortuarium *Kerklaan 1*	max. 2	10 meter	100 meter
Agrarisch bedrijf (melkvee) *Gemeenteweg 47*	max. 3.2	10 meter (voor aspect geluid)	85 meter
Bedrijf (winkelpand) *Gemeenteweg 55-55a*	max. 1	0 meter	103 meter

In voorliggend geval wordt, met uitzondering van de maatschappelijke bestemming aan de Kerklaan 14, aan alle richtafstanden voldaan. Wat betreft deze maatschappelijke bestemming wordt opgemerkt dat functies tot en met milieucategorie 2 en woningen goed naast elkaar zijn in te passen. Bovendien is er in de huidige situatie reeds sprake van een woning (niet vergund) op circa acht meter van de maatschappelijke bestemming Kerklaan 14. Deze afstand wordt niet verkleind. Als met al wordt geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te bouwen woning. Omgekeerd worden omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering belemmerd.

6.8.4 Conclusie milieuzonering

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

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

6.9.2 Situatie projectgebied

6.9.2.1 Algemeen

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. 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 projectgebied (rood omlijnd) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 6.2 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het projectgebied:

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

Het projectgebied ligt circa 280 meter ten oosten van de A28. Voor de A28 geldt een plaatsgebonden risicocontour van 18 meter en een groepsrisicocontour van 0 meter. De te realiseren woning ligt dan ook ruim buiten de plaatsgebonden- en groepsrisicocontour van de A28.

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 'korte procedure' en heeft geleid tot 'geen waterschap belang'. Het resultaat van de watertoets is opgenomen in bijlage 3 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Afvalwater afkomstig van de nieuwe woning wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Het hemelwater wordt niet aangesloten op de gemeentelijke riolering, maar zal ter plaatse worden geïnfiltreerd door middel van het aanbrengen van infiltratiekratten (zie hiervoor ook bijlage 1). Het waterschap is akkoord met de voorgenomen ontwikkeling.

6.10.3 Overstromingsaspect

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

6.11 Klimaatadaptie

In voorliggend initiatief is sprake van het splitsen een woning, waarbij sprake is van sloop en herbouw van de woning met huisnummer 12. In dit geval is er geen onevenredige toename van het verharde oppervlak. Daarnaast is er voldoende ruimte 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 projectgebied 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 projectgebied

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



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

Op basis van de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Staphorst is het projectgebied grotendeel gelegen in het archeologische verwachtingsgebied 'lage verwachting'. Daarnaast ligt een klein deel van het projectgebied op gronden met een hoge 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 meer dan 1,5 ha. Gezien het feit dat er op het projectgebied geen archeologische dubbelbestemming is opgenomen, en in het gebied met lage verwachting is gelegen, is een onderzoek niet noodzakelijk. Ten aanzien van het deel van het projectgebied met een hoge archeologische verwachting wordt opgemerkt dat op deze gronden geen bodemingrepen plaatsvinden.

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 plan "*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 projectgebied

Het projectgebied ligt in het cultuurhistorische bebouwingslint van 'De Streek'. De directe omgeving van het projectgebied kent echter geen specifieke karakteristieke kenmerken van 'De Streek'. Van aantasting van dit

bebouwingslint is in geenszins sprake. In de nabijheid van het projectgebied bevinden zich een aantal gemeentelijke en Rijksmonumenten. Deze worden al gevolg van voorliggend voornemen niet aangetast.

6.12.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de ontwikkeling.

6.13 Flora en fauna

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.

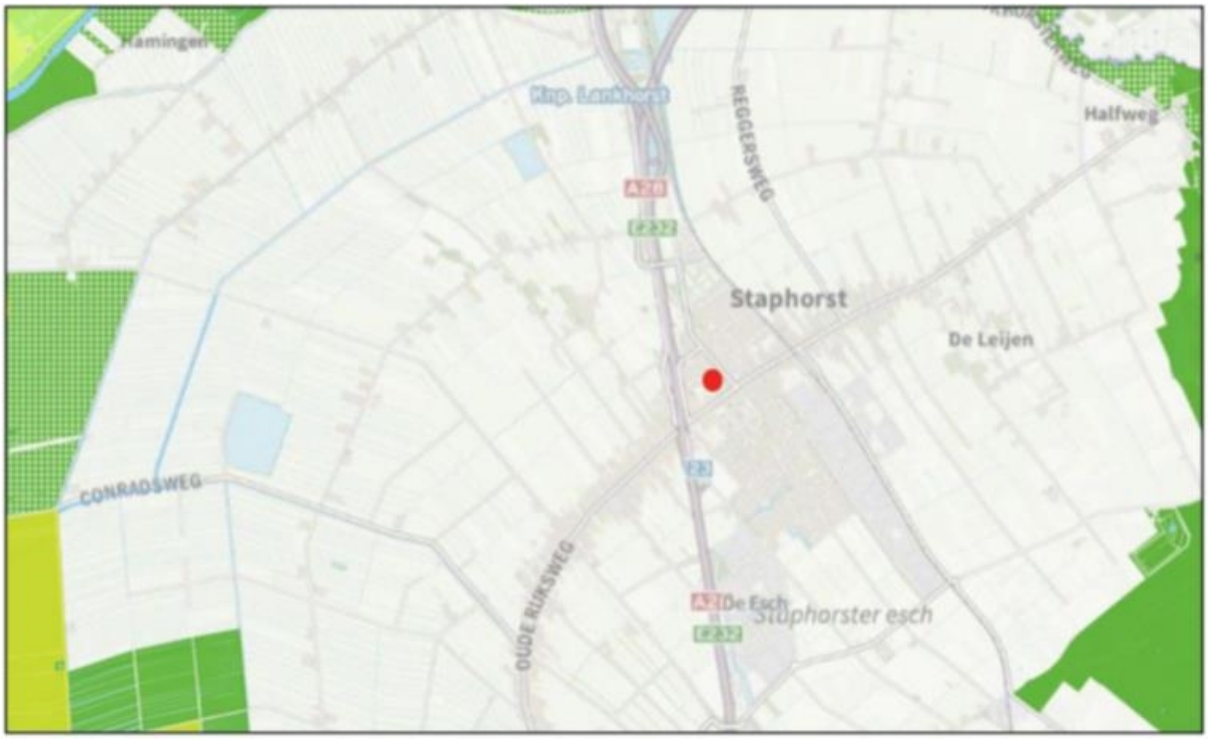
6.13.2 Gebiedsbescherming

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.

In afbeelding 6.3 zijn de groene gebieden NNN gebieden en het geelgroene gebied linksonder betreft een Natura 2000-gebied. Het projectgebied is aangegeven met de rode stip.



Afbeelding 6.3 Ligging projectgebied t.o.v. Natura 2000 (geelgroen) en NNN (groen) (Bron: Provincie Overijssel)

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 projectgebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 5 kilometer (zie ook afbeelding 6.3). Om de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling ten aanzien van Natura 2000-gebieden in kaart te brengen is in het kader van de uitgevoerde quickscan flora en fauna (als bijlage 3 bijgevoegd) eveneens een stikstofberekening met de AERIUS calculator gemaakt. Uit deze berekening volgt dat er geen sprake is van meetbare stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen dan ook worden uitgesloten.

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 3,7 kilometer afstand van het projectgebied. 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 is er een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze is als bijlage 4 bijgevoegd. Hierna wordt op de belangrijkste conclusies van deze quickscan ingegaan.

6.13.3.2 Situatie projectgebied

Mits bezette vogelnesten beschermd worden, leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten.

6.13.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt dus geen belemmering.

6.14 Verkeer

Verwacht wordt dat feitelijk gezien er geen sprake zal zijn van een onevenredige toename aan verkeersbewegingen, aangezien er momenteel ook een woning met inwoning is die door twee huishoudens worden bewoond.

6.15 Parkeren

Deze ontwikkeling zorgt niet voor een wijziging van de parkeerbehoefte, aangezien er fysiek geen sprake is van een toename van het aantal woningen omdat het bestaande bouwwerk met huisnummer 12 wordt gesloopt en weer wordt vervangen. De ontsluiting van het erf wijzigt enigszins, maar blijft via de bestaande parkeerplaats aan de linkerzijde van het perceel plaatsvinden. Op het woonperceel wordt voldoende parkeerruimte gemaakt voor beide woningen om op eigen terrein om in de parkeerbehoefte van twee parkeerplaatsen per woning te kunnen voorzien. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning, zoals opgenomen in de Nota parkeerkengetallen (d.d. 27 november 2018).

6.16 In- en uitritten

De huidige in- en uitrit van het perceel aan de Kerklaan blijft behouden. En wordt een nieuwe in- en uitrit op het perceel gecreëerd, zodat de woning met huisnummer 12 een eigen parkeergelegenheid krijgt. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling. Dit temeer omdat er voldoende ruimte is om een overzichtelijke en verkeersveilige ontsluiting te realiseren.

6.17 Verlichting

Ter plaatse van het projectgebied wordt een extra woning toegevoegd in De Streek: een woongebied waar reeds sprake is van lichtuitstraling. De verlichting van de nieuwe woning zal opgaan in de bestaande lichtuitstraling van de bestaande bebouwing in de Streek en geen onevenredige toename van lichtuitstraling tot gevolg hebben.

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 projectgebied niet in de omgeving van hoogspanningsleidingen, masten of intensieve veehouderijen.

6.19 Relatie met andere toestemmingsvereisten (zoals activiteitenbesluit)

In het kader van deze ruimtelijke onderbouwing 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).

HOOFDSTUK 7 SOCIALE COMPONENT

7.1 Sociale veiligheid (inrichting openbare ruimte)

Er is binnen het projectgebied geen sprake van openbare ruimte. Wel blijft de sociale veiligheid ter plaatse van de openbare ruimte (parkeerplaats) rondom het projectgebied gelijk als gevolg van de sloop en herbouw van de woning met huisnummer 12.

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

Er zijn geen overige aspecten die de aandacht verdienen.

HOOFDSTUK 8 UITVOERBAARHEID

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van een omgevingsvergunning moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan of omgevingsvergunning 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 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 ten tijde van de quickscan procedure mondeling geïnformeerd. Omwonenden en belanghebbenden zijn ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan nogmaals geïnformeerd over de plannen, waarbij eveneens geen bezwaren naar voren zijn gekomen. Belanghebbenden en omwonenden krijgen daarnaast de kans het plan in te zien en te reageren tijdens de terinzage termijn van 6 weken. Dit zal aantonen of er sprake is van een maatschappelijke uitvoerbaarheid.

8.3 Burgerparticipatie

Initiatiefnemer heeft omwonenden en belanghebbenden ten tijde van de quickscan procedure mondeling geïnformeerd. Omwonenden en belanghebbenden zijn ten tijde van het opstellen van het de ruimtelijke onderbouwing nogmaals geïnformeerd over de plannen, waarbij eveneens geen bezwaren naar voren zijn gekomen. Belanghebbenden en omwonenden krijgen daarnaast de kans het plan in te zien en te reageren tijdens de terinzage termijn van 6 weken. Dit zal aantonen of er sprake is van een maatschappelijke uitvoerbaarheid.

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

8.4.1.2 Provincie Overijssel

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt aan de provincie Overijssel voorgelegd in het kader van het wettelijke vooroverleg.

8.4.1.3 Waterschap Drents-Overijsselse Delta

De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van toepassing is. De voorgenomen ontwikkeling heeft 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 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In dit geval wordt de wettelijke uitgebreide Wabo procedure gevolgd.

8.4.3 Zienswijzen

Deze paragraaf zal na het aflopen van de inzagetermijn van de omgevingsvergunning worden ingevuld.

8.5 Recht van overpad

In het kader van voorliggende ontwikkeling is sprake van recht van overpad, aangezien de te realiseren woning aan de Kerklaan 12 uitsluitende te bereiken is via het erf van de woning Kerklaan 10. Recht van overpad zal dan ook worden vastgelegd.

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 projectgebied is via de Kerklaan goed bereikbaar en 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, middels de parkeerplaats die naast het projectgebied ligt.

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.

BIJLAGEN BIJ DE ONDERBOUWING

Bijlage 1 Erfinrichtingstekening

Bijlage 2 Historisch bodemonderzoek

Bijlage 3 Standaard waterparagraaf

Bijlage 4 Quickscan flora en fauna