Bestemmingsplan
De Streek, partiële herziening
Rijksweg 4 Staphorst

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in **Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

September 2024

Vastgesteld

Bestemmingsplan
"De Streek, partiële herziening Rijksweg 4 Staphorst"

Plannaam:	De Streek, partiële herziening Rijksweg 4 Staphorst
IMRO-code:	NL.IMRO.0180. 2102023003-VS01
Plantype:	Bestemmingsplan
Status:	Vastgesteld
Datum:	September 2024

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies
Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 6

1.1 AANLEIDING 6
1.2 PLANGEBIED 7
1.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN 7
1.4 LEESWIJZER 9

HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING 10

2.1 BESTAANDE SITUATIE 10
2.2 NIEUWE SITUATIE 12
2.3 RANDVOORWAARDEN GEMEENTE 14
2.4 VERBETERING FYSIEKE LEEFOMGEVING 15

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADERS 16

3.1 RIJKSBELEID 16
3.2 PROVINCIAAL BELEID 18
3.3 GEMEENTELIJK BELEID 27

HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN 34

4.1 MILIEUEFFECTRAPPORTAGE 34
4.2 DUURZAAMHEID EN KLIMAAT 35
4.3 BODEM 35
4.4 GELUID 37
4.5 LUCHTKWALITEIT 40
4.6 GEUR 41
4.7 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING 43
4.8 EXTERNE VEILIGHEID 45
4.9 WATER 49
4.10 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE 53
4.11 FLORA EN FAUNA 55
4.12 VERKEER, PARKEREN, IN- EN UITRITTEN 57
4.13 BRANDVEILIGHEID 59
4.14 VERLICHTING 59
4.15 GEZONDHEID (STRALING EN Q-KOORTS) 59
4.16 RELATIE MET ANDERE TOESTEMMINGSVEREISTEN (ZOALS ACTIVITEITENBESLUIT) 59

HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID 60

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 60
5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 60
5.3 BURGERPARTICIPATIE 60
5.4 INSPRAAK EN VOOROVERLEG 60
5.5 RECHT VAN OVERPAD 61
5.6 KABELS EN LEIDINGEN 61
5.7 BEREIKBAARHEID (HULPDIENSTEN, HUISVUILDIENSTEN, TIJDENS BOUW) 61
5.8 TIJDELIJKE OPSLAG GROND 61

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE TOELICHTING 62

6.1 ALGEMEEN 62
6.2 OPBOUW REGELS 62
6.3 BOUW- EN GEBRUIKSREGELS 63
6.4 VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN 64

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 65

BIJLAGE 1 ERFINRICHTINGSPLAN 65
BIJLAGE 2 STIKSTOFBEREKENING 65
BIJLAGE 3 VORMVRIJE MER 65
BIJLAGE 4 BODEMONDERZOEK 65
BIJLAGE 5 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI 65
BIJLAGE 6 QUICKSCAN ECOLOGIE 65
BIJLAGE 7 NADER ECOLOGISCH ONDERZOEK 65

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

1.1.1 Algemeen

Aan de Rijksweg 4, aan de rand van de bebouwde kom van Staphorst, ligt een perceel dat bestemd is als dienstverleningsfunctie met daarachter gelegen een agrarisch perceel. Op het perceel bevindt zich een karakteristieke boerderij.

In 2012 is door de gemeente Staphorst een omgevingsvergunning afgegeven voor de verbouw van het bestaande pand ten behoeve van de transformatie van de bestaande boerderij ten behoeve van kantoorfunctie en de realisatie van een nieuw kantoorgebouw op het achter terrein. Sinds het verlenen van de omgevingsvergunning is het woon- werkklimaat erg aan verandering onderhevig. Daarmee is een groot deel van de behoefte aan kantoorruimte komen te vervallen. Het geheel is daarom niet als zodanig in gebruik en de bebouwing maakt daardoor een vervallen indruk.

Initiatiefnemer is daarom voornemens om het bouwplan van de omgevingsvergunning niet te realiseren, maar de locatie te herontwikkelen tot een enkele kantoorruimte en negen reguliere woningen, deels in bestaande en deels in nieuwe bebouwing. Concreet bestaat de gewenste ontwikkeling uit:

- het realiseren van vijf wooneenheden en een kantoorfunctie in de op te knappen boerderij;
- het realiseren van een nieuw bouwvolume met daarin vier woningen op het achtergelegen agrarisch perceel;
- het landschappelijk inpassen van het gehele plangebied.

Op het voornemen heeft de omgevingskamer van de gemeente Staphorst (d.d. 20 juni 2022) onder voorwaarden een positief advies gegeven, waarna het college onder voorwaarden een positief standpunt heeft ingenomen.

Het voornemen is niet in overeenstemming met de geldende gebruiks- en bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan "De Streek, Veegplan" van de gemeente Staphorst, aangezien het perceel gedeeltelijk is bestemd tot dienstverlening en deels tot agrarische gronden. Binnen deze bestemmingen is het realiseren en bewonen van reguliere woningen niet toegestaan.

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

1.1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "De Streek, partiële herziening Rijksweg 4 Staphorst" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0180.2102023003) en een renvooi;
- regels.

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

1.2 Plangebied

1.2.1 Ligging

Het plangebied ligt aan de Rijksweg 4, in het karakteristieke bebouwingslint De Streek, in de kern Staphorst. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Staphorst, sectie AA, perceelnummer 5439. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven in de kern Staphorst (rode ster) en ten opzichte van de directe omgeving (rode omlijning). De rode omlijning geeft het plangebied indicatief weer.



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

1.3 Geldend bestemmingsplan

1.3.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "De Streek" en het bestemmingsplan "De Streek, Veegplan" van de gemeente Staphorst. Deze bestemmingsplannen zijn respectievelijk op 11 juni 2013 en op 9 juli 2019 door de gemeenteraad van de gemeente Staphorst vastgesteld. Daarnaast het geldt het bestemmingsplan "Kleinschalige windturbines" (vastgesteld op 23 juni 2020).

Het plangebied heeft op basis van het geldende bestemmingsplan "De Streek, Veegplan" gedeeltelijk de enkelbestemming 'Dienstverlening' met een bouwvlak. Binnen dit bouwvlak geldt de bouwaanduiding 'karakteristiek'. Deze aanduiding geldt tevens op een bijgebouw buiten het bouwvlak. Het gedeelte achter de boerderij is voorzien van de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'. Bovendien geldt in het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht'.

Op afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het geldend bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is indicatief weergegeven met de rode contour.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan "De Streek, Veegplank" (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Beschrijving bestemmingen en aanduiding

Enkelbestemming 'Dienstverlening'

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor dienstverlenende bedrijven met bijbehorende groenvoorzieningen en water, verkeers- en verblijfsvoorzieningen en bestaande dienstwoningen.

Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd, met een maximum goot- en bouwhoogte van 3 en 10 meter danwel de bestaande maatvoeringen, indien dit meer bedraagt.

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud van de uitwendige hoofdvorm van gebouwen.

Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor landschappelijke waarden en cultuurgrond, water en voorzieningen ten behoeve van water, groenvoorzieningen en dagrecreatief medegebruik.

In de bouwregels is onder meer bepaald dat gebouwen en overkappingen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd, waar in dit geval geen sprake van is.

Dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht'

De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud, herstel en versterking van het karakteristieke dorpsgezicht (De Streek).

In de bouwregels is onder meer bepaald dat Burgemeester en wethouders met het oog op behoud, herstel en versterking van het karakteristieke dorpsgezicht nadere eisen kunnen stellen aan onder andere de goot- en bouwhoogte van gebouwen, de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen en de plaats van bebouwing gelegen in de nabijheid van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.

1.3.3 Volledige beschrijving strijdigheden met geldend bestemmingsplan

De gewenste ontwikkeling bestaat uit het realiseren van vijf wooneenheden in de bestaande boerderij en de realisatie van een nieuw gebouw met daarin ruimte voor vier woningen.

Het voornemen is niet in overeenstemming met de geldende gebruiks- en bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan "De Streek, Veegplan" van de gemeente Staphorst, aangezien de woonfunctie niet past binnen de bestemming 'Dienstverlening' waar uitsluitend bestaande dienstwoningen toegestaan zijn. Binnen de agrarische bestemming ontbreken zowel de bouw- als gebruiksmogelijkheden voor nieuwe woningen.

Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om het voornemen te kunnen realiseren.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande en nieuwe situatie van het plangebied, inclusief de door de gemeente gegeven randvoorwaarden aan het initiatief en de verbetering van de fysieke leefomgeving.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie Overijssel en de gemeente Staphorst beschreven.

In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

In de hoofdstukken 5 en 6 wordt respectievelijk ingegaan op de uitvoerbaarheid en de juridische aspecten/planverantwoording van het project.

HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Beschrijving plangebied en omgeving

Het plangebied ligt aan de Rijksweg 4, in het karakteristieke bebouwingslint De Streek in Staphorst. De functionele structuur van de directe omgeving bestaat voornamelijk uit woonpercelen en kleinschalige (agrarische) bedrijvigheid. Belangrijke ruimtelijke structuurdragers vormen de A28, Rijksweg en de Oude Rijksweg. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door een perceel met een horecabestemming. Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich een woonperceel en agrarische gronden. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door woonpercelen. Tenslotte wordt het plangebied aan de westzijde begrensd door de Rijksweg, met meteen daarachter de A28.

Het plangebied zelf betreft een perceel met de bestemming 'Dienstverlening' en een achtergelegen agrarisch perceel. Op het perceel is een monumentale boerderij gesitueerd, die momenteel buiten gebruik is en daardoor een vervallen indruk wekt. De mogelijkheid tot het realiseren van een kantoorfunctie is niet geëffectueerd.

De boerderij bestaat twee achter elkaar staande delen en enkele bijgebouwen, waarvan het noordelijk bijgebouw ook als karakteristiek is aan te merken, evenals de boerderij. De ruimte rondom de gebouwen is grotendeels verhard en enigszins verwilderd. Het agrarisch perceel achter de boerderij ligt braak. Ten noorden van de boerderij staat een karakteristiek bijgebouw.

Het plangebied wordt door middel van een in- en uitrit aan de westzijde van het perceel op de Rijksweg ontsloten.

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



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



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

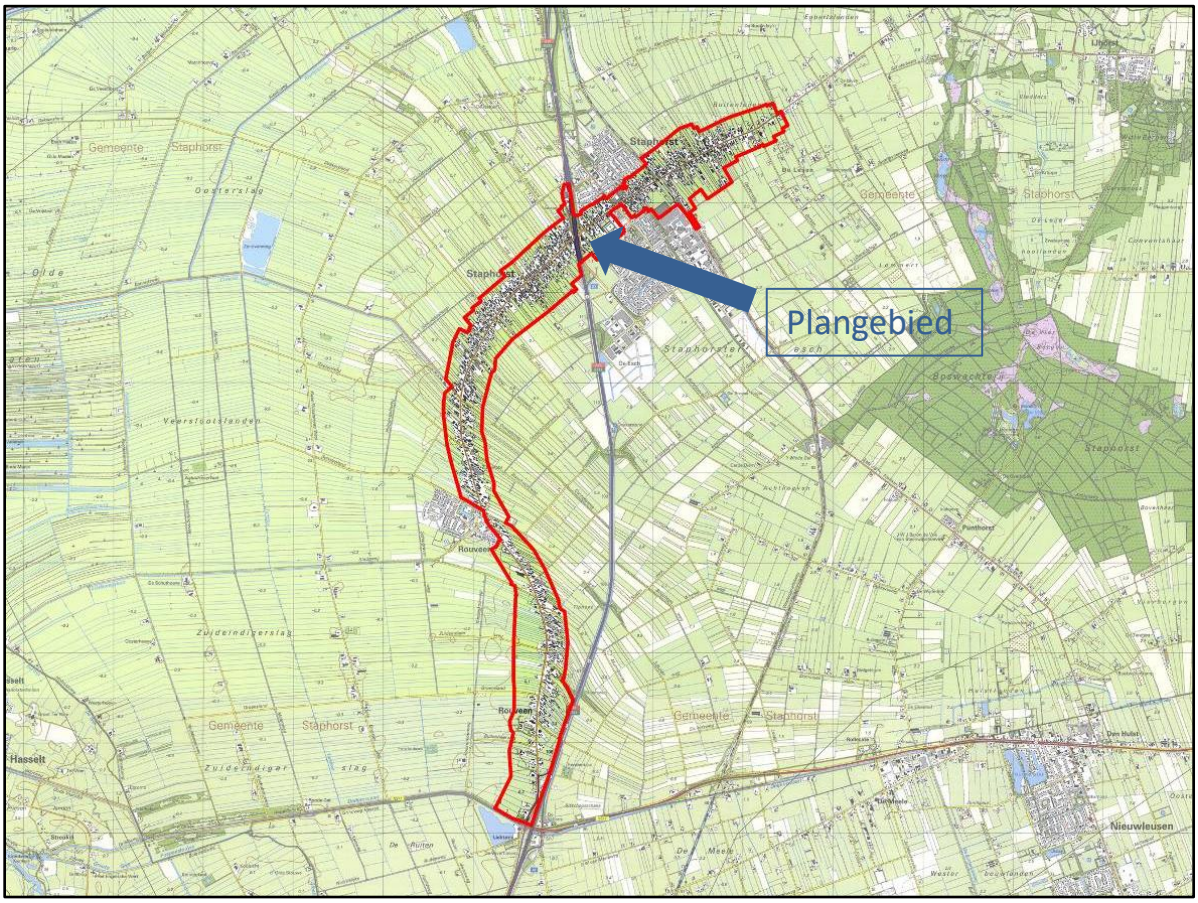
2.1.2 Ontstaansgeschiedenis (De Streek)

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

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

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

samenhang met het achterliggende landschap plaatselijk verdwenen door naoorlogse nieuwbouw en wegaanleg. De ligging van het plangebied in de Streek is weergegeven in afbeelding 2.5.



Afbeelding 2.5 De Streek (Bron: Gemeente Staphorst)

2.2 Nieuwe situatie

Algemeen

Voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de herontwikkeling van de bestaande boerderij tot kantoorruimte en vijf woningen en de nieuwbouw van vier woningen in een nieuw te bouwen pand op het achterterrein.

Het kantoor wordt in de kop van de boerderij, aan de zijde van de Rijksweg, gevestigd. Het kantoor vormt hiermee een natuurlijke geluidsbuffer ten opzicht van de A28. Achter dit kantoor komen de vijf woningen. Het monumentale pand zal volledig opgeknapt worden. Het zal gaan om huurwoningen. Twee bijgebouwen van de boerderij worden gesloopt. Het gaat om vervallen gebouwen die geen toekomstwaarde hebben.

Het nieuwe schuurvolume komt achter de boerderij. Het gaat hier om vier huurwoningen in het middensegment.

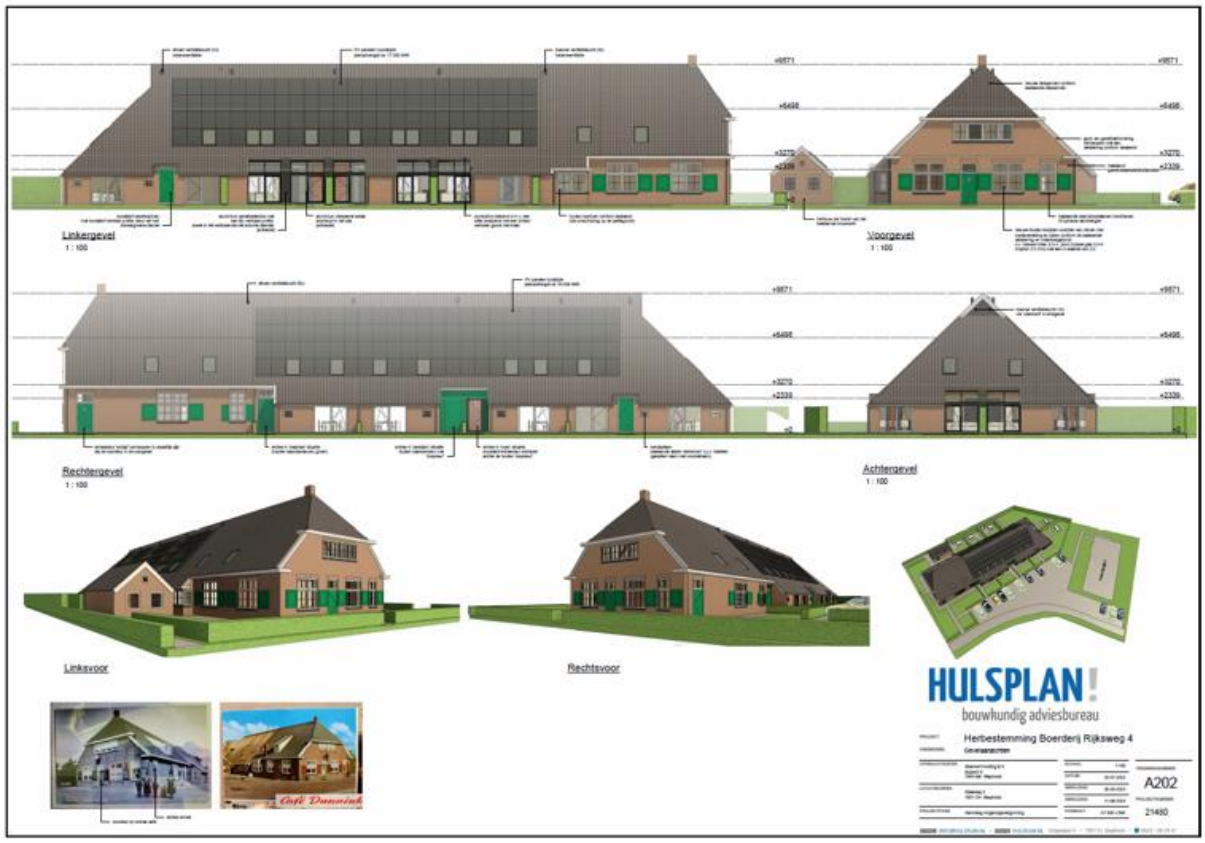
Voor de ruimtelijke inpassing van de rijwoningen is goed gekeken naar de kwaliteiten van de plek, in relatie tot de ligging van het plangebied in het beschermde dorpsgezicht. Het plangebied heeft een voor Staphorst a-typische vorm, waarbij de bestaande monumentale boerderij gedraaid in het slagenlandschap ligt. De boerderij ligt daarbij haaks op de Rijksweg en A28. Deze verbijzondering in de stedenbouwkundige structuur wordt als waardevol gezien. Typologisch is een schuur een passend type bijgebouw voor bij een dergelijke boerderij. Ruimtelijk ontstaat er een logisch beeld. De vormgeving van het gebouw zal ingetogen zijn, zodat deze herkenbaar ondergeschikt is aan de boerderij.

Om de monumentale status van de boerderij extra kracht bij te zetten wordt er een kleine ruimte bewaard tussen de boerderij en de rijwoningen. Er ontstaat een zekere luchtigheid. De afstand geeft de boerderij de

ruimte, waarbij zijn positie in het stedenbouwkundige weefsel wordt benadrukt. Ook blijft er voldoende ruimte behouden tussen de nieuwe rijwoningen en de bestaande woonhuizen op de aangrenzende percelen. Om verrommeling op het erf te voorkomen zullen de rijwoningen van inpandige bergingen worden voorzien aan de kopse kant van het volume.

Tot slot zal het karakteristiek bijgebouw ten noorden van de boerderij worden gesloopt en herbouwd in karakteristieke vorm. Het gebouw is karakteristiek, maar vervallen, waardoor sloop en herbouw voor de hand ligt. Dit gebouw zal in de nieuwe situatie dienst doen als stallingsruimte/fietsenhok.

Hierna zijn geveltekeningen van de boerderij en een inrichtingstekening van het totale plan weergegeven.



Afbeelding 2.6 Geveltekeningen nieuwe situatie berderij (Bron: Hulsplan)

<u>Erfinrichting</u>

Het erfinrichtingsplan is ontworpen op basis van de uitgangspunten van beleidsdocument "Bossies an de Diek" van de gemeente Staphorst. Het voorerf van de bestaande boerderij wordt als siertuin beschouwd. Dit is vanwege de ligging aan de Rijksweg de meest prominente plek van het plan en verdient daarom een (extra) sierwaardige uitstraling. De ruimte die tussen de boerderij en de nieuwe rijwoningen ontstaat is meer functioneel van aard en zal worden ingericht als gemeenschappelijke ontmoetingsplek voor de toekomstige bewoners. Er is bijvoorbeeld plek voor een bankje waar men gemeenschappelijk gebruik van kan maken, en enkele bomen voor een natuurlijke schaduwwerking.

De ruimten aangrenzend aan de steeg worden overwegend functioneel ingericht om te kunnen voorzien in voldoende parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk door hagen omzoomd en komen daardoor zoveel mogelijk uit het zicht. Rondom de monumentale boerderij en de nieuwe rijwoningen zijn bescheiden privétuinen gesitueerd. De privétuinen worden door streekeigen (gemengde) hagen afgescheiden van de collectieve ruimte. Door landschappelijke elementen te gebruiken als erfafscheiding wordt de ruimtelijke inpassing verzacht. Daarnaast levert het een bijdrage aan de biodiversiteit ter plaatse.

Hierna is een weergave van de gewenste erfinrichting opgenomen. Deze is ook als bijlage 1 opgenomen.



Afbeelding 2.8 Gewenste erfinrichting (Bron: Hulsplan)

2.3 Randvoorwaarden gemeente

Op 22 maart 2022 is het initiatief voor de herontwikkeling van het plangebied voorgelegd aan de gemeente Staphorst. Dit initiatief is in mei en juni 2022 behandeld door de Omgevingskamer van de gemeente Staphorst. Op basis van het negatieve advies in mei 2022 is het plan destijds in juni 2022 aangepast en opnieuw behandeld. In juli 2022 heeft de gemeente een positief standpunt ingenomen, op basis van een positief van de Omgevingskamer van juni 2022.

Hierna wordt samengevat op het advies van de Omgevingskamer van juni 2022 ingegaan.

De Omgevingskamer concludeert dat het plan weliswaar afwijkt van het Transformatiebeleid, maar dat de initiatiefnemer voldoende heeft aangetoond waarom het realiseren van een extra bouwvolume met daarin betaalbare huurwoningen in dit geval gerechtvaardigd is.

Het plan voldoet vanwege het tweede bouwvolume immers niet aan de kaders van het Transformatiebeleid. De Omgevingskamer heeft de initiatiefnemer tijdens de vorige behandeling gevraagd om nader te motiveren waarom dit tweede bouwvolume noodzakelijk is. Deze onderbouwing is schriftelijk aangeleverd en tijdens de behandeling in de Omgevingskamer toegelicht. Kort samengevat is het tweede bouwvolume en de daarmee samenhangende mix aan woningtypen noodzakelijk voor de realisatie en toekomstbestendigheid van het plan. Zo kunnen de renovatiekosten van het gemeentelijke monument en de onderhouds- en beheerkosten van de totale locatie over meerdere woningen verdeeld worden.

De Omgevingskamer is van mening dat uitvoering van dit woningbouwplan ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde heeft en dat het zal leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in dit gebied. Daarbij

gaat de Kamer er van uit dat de gemaakte opmerkingen ten aanzien van groen en bergingen in de plannen zullen worden verwerkt. Vanuit milieuoogpunt ziet de Kamer evenmin bezwaren. Alles overwegende adviseert de Omgevingskamer daarom positief over dit plan.

2.4 Verbetering fysieke leefomgeving

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

2.4.1 Gebruikswaarde

Wat betreft de gebruikswaarde wordt gesteld dat in dit geval de verouderde monumentale boerderij duurzaam te renoveren, met ruimte voor kantoor en woningen. Hiermee wordt een nieuw duurzaam toekomstperspectief geboden aan de monumentale boerderij. De nieuwe bebouwing op het achtererf zorgt voor een passende invulling van dit nu braakliggend perceel.

Tevens worden nieuwe woningen voor de doelgroep starters en senioren gerealiseerd binnen het plangebied. Het gaat om betaalbare huurwoningen, inclusief huurwoningen in het nieuw te bouwen volume. Dit betekent dat het gaat om huur die qua prijs onder de grens van sociale huur valt. De gebruikswaarde van het perceel wordt ten gevolge van deze bestemmingsplanwijziging fors verbeterd, en de functie en bestemming 'wonen' wordt gezien als een passende functie in de omgeving.

2.4.2 Belevingswaarde

De belevingswaarde van het plangebied wordt verhoogd door de gewenste ontwikkeling. Door middel van landschappelijke inpassing worden de kernmerken van het slagenlandschap versterkt. Tevens wordt door gebruik van inheemse soorten de biodiversiteit en uitstraling verbeterd. Op het gebied van architectuur is allereerst van belang dat een gemeentelijk monument in ere wordt hersteld.

Ten aanzien van stedenbouw is het schuurgebouw waarin vier woningen worden gerealiseerd, een passend type bijgebouw voor bij een dergelijke boerderij. Ruimtelijk ontstaat er een logisch beeld. De vormgeving van het gebouw zal ingetogen zijn, zodat deze herkenbaar ondergeschikt is aan de boerderij.

Het geheel zorgt daarmee voor een impuls van de belevingswaarde.

2.4.3 Toekomstwaarde (duurzaamheid)

Met het bouwen van woningen en het transformeren van de boerderij naar kantoor en woningen wordt voorzien in een vervolgfunctie met toekomstwaarde. De huidige functie als volledig kantoor is ongeschikt, niet rendabel en beschikt, gezien de staat van de gebouwen, niet over een toekomstwaarde. De nieuw te realiseren woningen en kantoor zullen niet op het gasnet worden aangesloten en zullen voldoen aan de meest recente eisen op het gebied van duurzaamheid. Tevens wordt de bestaande monumentale boerderij behouden en duurzaam opgeknapt. De toekomstwaarde van het perceel stijgt dan ook fors ten opzichte van de huidige situatie.

2.4.4 Conclusie

Als gevolg van het initiatief worden de gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van het plangebied verbeterd.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADERS

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

3.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
   Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
   Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life.* Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
   Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
   Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een

minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

3.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

3.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

In voorliggend geval betreft het een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Algemeen

In de voorloper van de NOVI, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (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. Om de ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In het 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.´

3.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Voor het realiseren van woningen is de uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 van toepassing. 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 ook niet van toepassing, aangezien er sprake is van de toevoeging van negen woningen.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening.

3.2.1 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.

3.2.2 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.

3.2.3 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.

3.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

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

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

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

3.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

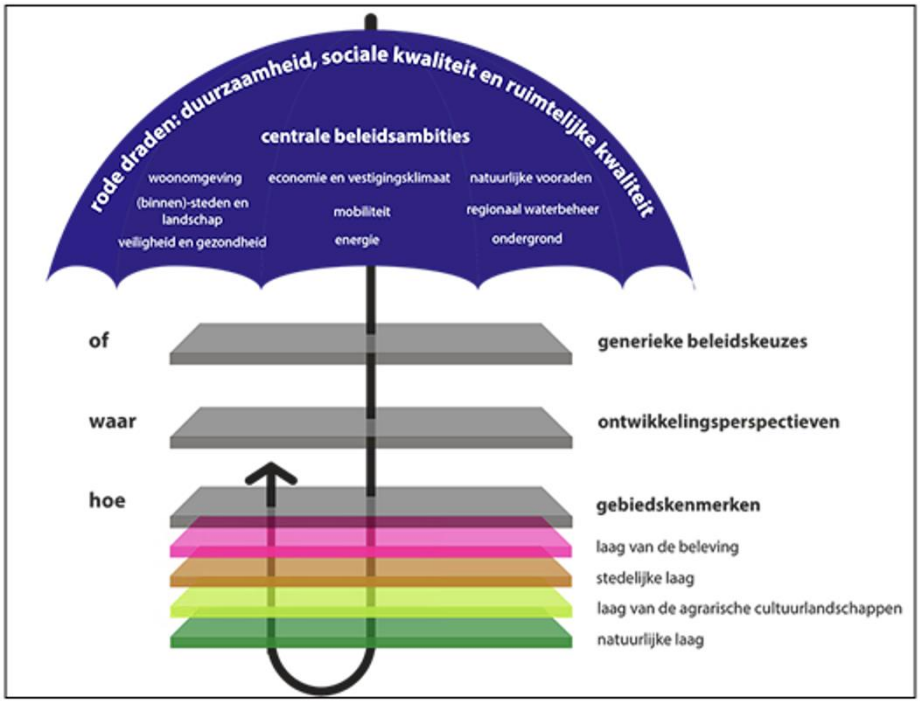
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

3.2.3.3 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 3.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.4 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.

3.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase "generieke beleidskeuzes" wordt opgemerkt dat sprake is van een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling. Hierdoor zijn met name artikel 2.1.2, lid en artikel 2.2.2, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Tevens ligt het plangebied in overstroombaar gebied, waardoor artikel 2.14.4 tevens van belang is. Hierna wordt nader ingegaan op de genoemde artikelen.

Artikel 2.1.2, lid 1 Principe van concentratie

1. *Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.2, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval wordt voorzien in woningbouw ten behoeve van de lokale woningbouwbehoefte. Het toevoegen van de woningen past binnen de lokale woningbehoefte en gemeentelijke woningbouwprogrammering. Hiervoor wordt ook verwezen naar paragraaf 3.3.3. Geconcludeerd wordt dat het project in overeenstemming is met het principe van concentratie zoals bedoeld in artikel 2.1.2 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2 lid 1: Realisatie nieuwe woningen

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

2. *In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien.*
3. *In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de woonafspraken.*
4. *De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.*
5. *Wanneer de realisatie van nieuwe woningen niet past binnen geldende woonafspraken of wanneer er voor de gemeente geen woonafspraken gelden, dan moet de behoefte aan nieuwe woningen aangetoond worden door middel van actueel onderzoek woningbouw waarop de instemming is verkregen van zowel de gemeenten in de regio als Gedeputeerde Staten.*
6. *In afwijking van het bepaalde in lid 5 geldt de eis dat gemeenten in de regio moeten hebben ingestemd niet voor buurgemeenten die gelegen zijn buiten de provincie Overijssel. In dat geval moet zijn aangetoond dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.*

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

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

Voorliggend plan omvat het realiseren van in totaal negen extra wooneenheden. Het gebied is aan te merken als inbreidingslocatie. Opgemerkt wordt dat de woningen zijn bedoeld voor de lokale (eigen) behoefte en worden toegevoegd in het bestaande bebouwingslint de Streek. In paragraaf 3.3.3 wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen het door de provincie goedgekeurde gemeentelijke woonbeleid. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Artikel 2.14.4: Overstroombaar gebied

1. *Bestemmingsplannen die betrekking hebben op het overstroombaar gebied als zodanig op de kaart Watergebiedsreserveringen zijn aangegeven, voorzien alleen in nieuwe stedelijke functies binnen deze gebieden als in het desbetreffende bestemmingsplan zodanige voorwaarden worden gesteld dat de veiligheid ook op lange termijn voldoende is gewaarborgd.*

2. *De toelichting op bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden als bedoeld in lid 1, is voorzien van een overstromingsrisicoparagraaf die inzicht biedt in:*
    - *de risico's bij overstroming;*
    - *de maatregelen en de voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen dan wel te beperken.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval is sprake van een woningbouwontwikkeling in overstroombaar gebied. In paragraaf 4.9.3 is de zogenoemde 'overstromingsrisicoparagraaf' opgenomen. Kortheidshalve wordt hier naar verwezen. Geconcludeerd wordt dat artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening Overijssel geen belemmering vormt voor de gewenste ontwikkeling.

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

3.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen, waarin het plangebied indicatief is ingetekend met de rode cirkel.



Afbeelding 3.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en

aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"

Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. In voorliggend geval wordt een dienstverleningslocatie getransformeerd naar een woonerf in combinatie met een kantoor. Dit zorgt voor een impuls van de ruimtelijke kwaliteit, temeer omdat een monument hersteld wordt. Door de ontwikkeling wordt binnen het bestaand stedelijk gebied voorzien in een beperkt deel van de woningbehoefte in de kern Staphorst (De Streek). Doordat het plangebied is aangemerkt als woon- en werklocatie is van ruimtebeslag op de groene omgeving tevens geenszins sprake. Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'.

3.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Natuurlijke laag' buiten beschouwing kan blijven aangezien deze (oorspronkelijke) waarden niet meer voorkomen in het plangebied en redelijkerwijs ook niet meer te herstellen zijn.

1. De "Stedelijke laag"

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Woonwijken 1955 - nu'. In afbeelding 3.3 is een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de "Stedelijke laag" weergegeven. Het plangebied is hierop indicatief aangeduid met de rode cirkel.



Afbeelding 3.3 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. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken. 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.

Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde stadswijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing. Als herstructurering etc. plaats vindt in de tuindorpen en fabriekswijken, dan voegt de vernieuwde/nieuwe bebouwing zich in de structuur van de bebouwde massa en groenstructuur, gericht op behoud van eenheid en eenduidigheid, met oog voor details. Verder wordt gestuurd op hergebruik/reanimatie van cultureel erfgoed.

"Woonwijken 1955 – nu"

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. De tijdsgeest van de bouwperiode is af te lezen in de stedenbouwkundige structuur en architectuur. De wederopbouwwijken worden bijvoorbeeld vaak gekenmerkt door een

repeterende stempelstructuur in de bouwblokken, de ruime opzet van de groene ruimte en aandacht voor details zoals deuromlijstingen pergola's boven de entrees, siermetselwerk e.d. Als ontwikkelingen plaats vinden in de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Toetsing van het initiatief aan de "Stedelijke laag"

Met het realiseren van de nieuwe woningen wordt rekening gehouden met omliggende functies en bestaande bebouwingsstructuren. Wat betreft bouwmogelijkheden wordt grotendeels aangesloten bij het geldende bestemmingsplan "De Streek, Veegplan". Hiermee worden bouwkenmerken (o.a. goot-/bouwhoogte) afgestemd op de omgeving, zodat de woningen en de bijbehorende bouwwerk(en) qua bouwmassa en verschijningsvorm goed opgaan in het bebouwingskarakter van de omgeving. Door het herstel van het monument wordt een waardevol pand in de Streek behouden en toekomstbestendig. De invulling van het plangebied is in overeenstemming met de ter plekke geldende gebiedskenmerken van de 'Stedelijke laag'.

2. De "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Laagveenontginningen'. In afbeelding 3.4 is een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' weergegeven. Het plangebied is hierop indicatief aangeduid met de rode cirkel.



Afbeelding 3.4 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" (Bron: Provincie Overijssel)

"Laagveenontginningen"

Het landschap kenmerkt zich door een open, laag en nat landschap dat is ontstaan door occupatie vanuit de bewoonde hogere randen. Kenmerkende zonering van intensief gebruik langs de bewoonde randen en extensief gebruik naar het achterland. Staphorst en Rouveen zijn de nationaal bekende iconen van het Overijsselse laagveenontginningslandschap. Het landschap kent diverse verschijningsvormen. Eén daarvan betreft het kleinschalige slagenlandschap van Staphorst en Rouveen met langgerekte uitwaaierende kavels en houtwallen. In het slagenlandschap zijn linten van bebouwing aanwezig, van waaruit de verkaveling zich opstrekt. De ambitie is de cultuurhistorische kwaliteiten van het laagveenlandschap zoveel als mogelijk in stand te houden en beleefbaar te maken. De grote open ruimtes, het patroon van sloten met beplantingen, de vochtige bloemrijke weides met weidevogels geven dit landschap grote belevingswaarde.

Toetsing van het initiatief aan de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

Ter plaatse van het plangebied wordt de ruimtelijke kwaliteit van het landschap versterkt door landschappelijke inpassing, aansluitend op het slagenlandschap. De maat van de ruimte, de compositie en vormgeving van de gebouwen, het terugbrengen van het patroon van het slagenlandschap en de landelijke inpassing leiden tot een forse stedenbouwkundige en landschappelijke verbetering ten opzichte van de bestaande (dienstverlening)situatie. De gewenste ontwikkeling is in overeenstemming met de gebiedskenmerken van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

3. De "Laag van de beleving"

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'donkerte'. In afbeelding 3.5 is een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de "Laag van de beleving" weergegeven. Het plangebied is hierop indicatief aangeduid met de rode cirkel.



Afbeelding 3.5 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart "Laag van de 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. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

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

Allereerst kan een nuancering worden aangebracht ten aanzien van deze laag. Nagenoeg de gehele kern Staphorst is met deze laag aangeduid. Van daadwerkelijke donkerte is natuurlijk geen sprake in een kern. Met onderhavig initiatief negen nieuwe wooneenheden toegevoegd, waarvan drie in de bestaande karakteristieke boerderij. Er is geen sprake van een onevenredige toename van lichtuitstraling. Het gebruik van kunstlicht wordt zo veel mogelijk beperkt. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de 'Laag van de beleving'.

3.2.5 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.

3.3 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.

3.3.1 Omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar'

3.3.1.1 Algemeen

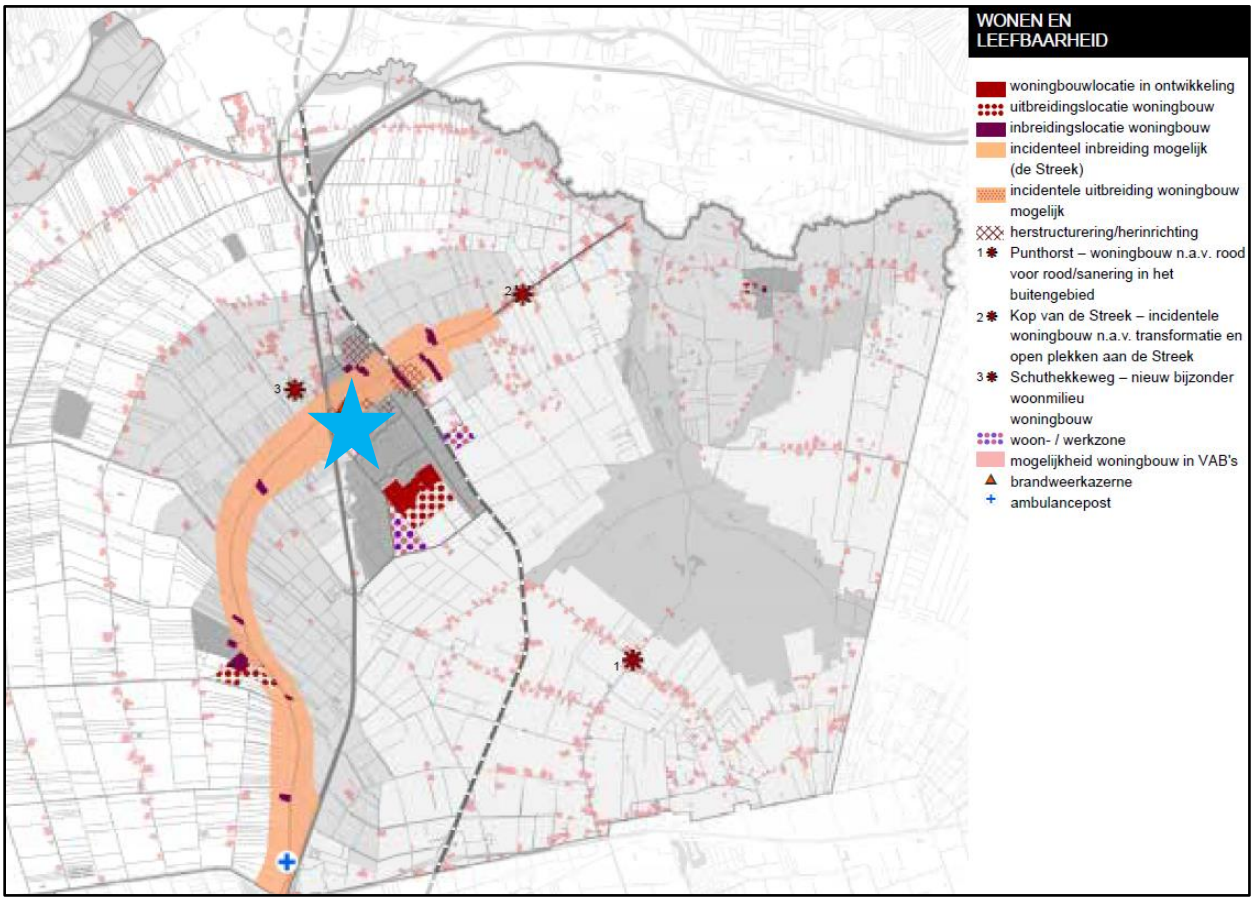
De Omgevingsvisie Staphorst is gericht op verbetering van de 'omgevingskwaliteit'. De visie geeft de kaders voor (particuliere) initiatieven en nodigt inwoners en partijen uit met ontwikkelingen te komen die bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Daarbij gaat het niet alleen om ruimtelijke kwaliteit, 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.

3.3.1.2 Wonen en leefbaarheid

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

inbreiding zorgvuldig te werk te gaan. De slagenstructuur moet herkenbaar blijven en tegelijkertijd moeten woningen goed ontsloten kunnen worden.

De visie van de gemeente Staphorst op het thema 'Wonen en leefbaarheid' is verwerkt in een overzichtelijk kaartbeeld. In afbeelding 3.6 is een uitsnede van de Omgevingsvisiekaart voor het thema 'Wonen en leefbaarheid' weergegeven. Te zien is dat het plangebied (blauwe ster) is gelegen in de Streek, waar incidentele inbreiding mogelijk is.



Afbeelding 3.6 Uitsnede omgevingsvisiekaart thema 'Wonen en leefbaarheid' (Bron: gemeente Staphorst)

3.3.1.3 Een fantastisch woon- en leefklimaat

In de omgevingsvisie worden verschillende thema's behandeld. In het kader van voorliggende ontwikkeling is met name het thema 'een fantastisch woon- en leefklimaat' van belang.

Het is goed wonen in Staphorst. De kwaliteit van woningen en de woonomgeving zijn over het algemeen naar tevredenheid van onze inwoners. Dat wil Staphorst graag zo houden. De ambitie is om een goed woon- en leefklimaat aan te blijven bieden, niet alleen in de kern Staphorst, maar ook in de kernen Rouveen en IJhorst. Hierbij wordt gefocust ons hierbij op zowel kwaliteit (groen en prettige leefomgeving) als kwantiteit (meer woningen).

Demografische ontwikkelingen
In de periode van 2021-2025 zal het aantal huishoudens naar verwachting met 320 toenemen. Tegelijkertijd zal de komende jaren - ook, of zelfs, in Staphorst - de vergrijzing toenemen.

Doelgroepen

- Staphorst zorgt voor een voldoende ruim woningaanbod, om te voorkomen dat Staphorsters noodgedwongen naar omliggende gemeenten verhuizen.

- De demografische ontwikkelingen leiden met name tot een grote vraag naar woningen voor starters. Daarbij vraagt de betaalbaarheid van woningen voor starters en kleine huishoudens de aandacht.
- Er wordt geanticipeerd op de vergrijzing door te zorgen voor levensloopbestendige woningen (zoals nultredenwoningen) en verdichting vindt plaats met name in de nabijheid van voorzieningen.
- Er is vraag naar woningen in het duurdere segment. Daarbij gaat het met name om grote kavels in een groen woonmilieu.
- Er worden alternatieve (tijdelijke) huisvestingsoplossingen voor vergunninghouders en andere doelgroepen geboden. Hierover worden afspraken gemaakt met de woningcorporatie.

Locaties
Ten aanzien van de locatie waar wordt gebouwd, houdt Staphorst een zogenaamde drietrapsraket aan. Hierna wordt er uitgebreider op ingegaan:

1. Allereerst worden de reeds ingezette ontwikkelingen afgerond (stap 1). Hierbij gaat het om inbreidingslocaties, zoals de Triangellocatie en de Levensboomlocatie in Rouveen. Daarbij is wel belangrijk dat de 'inbreiding' met woningbouw niet ten koste gaat van de leefbaarheid en het groene, dorpse karakter van Staphorst.
2. Vervolgens worden buitenstedelijke projecten/fasen die in voorbereiding zijn, ontwikkeld (stap 2). Dit gaat om het tweede deel van de Slagen (tot de Kleine Hoogteweg). Om meer ruimte te bieden aan werken aan huis, zoals zzp'ers doen, en om een soepeler overgang te krijgen naar (zware) bedrijventerreinen ontwikkelt Staphorst de locaties aan de oostzijde van het spoor en ten westen van de Slagen als woon-werklocaties.
3. Alleen als blijkt dat er een kwantitatieve dan wel kwalitatieve behoefte is aan extra ruimte voor nieuwe woningen buiten het bestaand stedelijk gebied, dan komen deze locaties in beeld (stap 3). Ontwikkeling van deze locaties dient gepaard te gaan met een wezenlijke bijdrage aan de drie kernkwaliteiten. In lijn met de Omgevingswet kan worden gedacht aan woningbouw op bestaande kavels en binnen bestaande bebouwing, zowel binnen- als buitenstedelijk. Dit kan door woningsplitsing of hergebruik van bestaande bebouwing. Bij voorkeur is dit dichtbij één van kernen, om zo te zorgen dat de afstand tot de voorzieningen niet te groot is; dit heeft immers minder verkeersbewegingen tot gevolg en meer bestedingen.

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

Zoals aangegeven op afbeelding 3.6 is het plangebied gelegen in een gebied aangemerkt als 'inbreidingslocatie woningbouw'. De voorgenomen ontwikkeling, het realiseren vijf wooneenheden in de bestaande boerderij en een gebouw met ruimte voor vier woningen in het goedkope huursegment op deze locatie in het bestaande bebouwingslint van de Streek, sluit aan bij het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de omgevingsvisie. De woningen sluiten aan bij de behoefte naar met name woningen voor starters en senioren in het betaalbare segment. Ook kwantitatief zijn de woningen passend, gezien de verwachte groei aan huishoudens. Daarnaast gaat de ontwikkeling gepaard met een wezenlijke bijdrage aan de kernkwaliteiten, aangezien het plangebied landschappelijk wordt ingepast en er een duurzame vervolgfunctie wordt gegeven aan een onbenut agrarisch perceel en aan een monumentale boerderij. Het initiatief is daarmee passend binnen de kaders van de Omgevingsvisie.

3.3.2 Staphorst een eigen wereld

3.3.2.1 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 Nota Belvedère is het rijksbeleid neergelegd over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. Centrale doelstelling van de nota is dat de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend wordt

voor de inrichting van de ruimte in ons land. In het kader van de Nota Belvedère zijn de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden en steden in Nederland op kaart gezet. Staphorst is één van deze gebieden.

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

3.3.2.2 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.

3.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de beleidsnota 'Staphorst een eigen wereld'

In paragraaf 2.1.2 is uitgebreid ingegaan op de kenmerken de aspecten van De Streek en het landschap. Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorische bebouwingslint van 'De Streek'. Van aantasting van dit bebouwingslint is geenszins sprake. Gesteld wordt dat door de realisatie van de woningen in een opstelling van 'twee erven' de kwaliteit juist wordt versterkt. Aangesloten wordt bij de bouwregels van de omliggende bebouwing. De gemeente Staphorst heef positief over deze ontwikkeling besloten.

3.3.3 Woonvisie 2020-2024 Gemeente Staphorst

3.3.3.1 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.

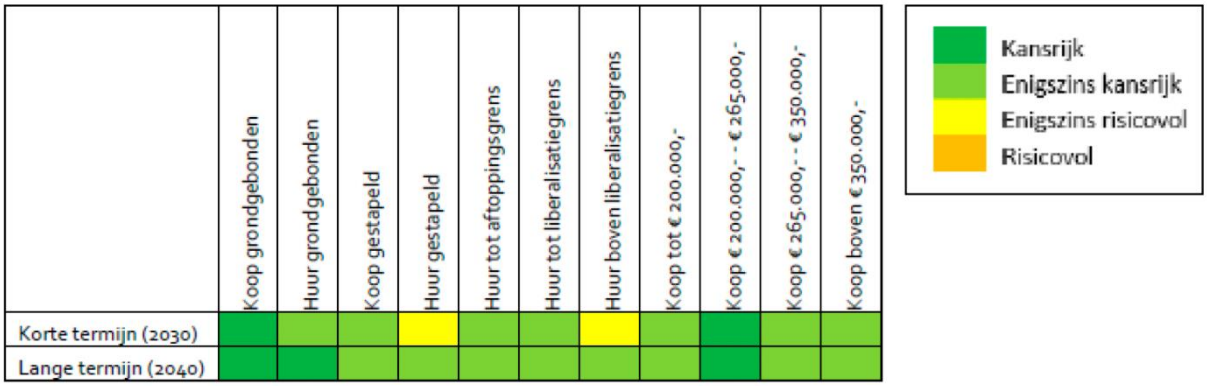
3.3.3.2 Gewenst woningaanbod: hoeveel woningen zijn er nodig?

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

3.3.3.3 Behoefte aan woningen in verschillende prijsklassen

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

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



De gemeente Staphorst heeft onder meer de doelstelling geformuleerd dat ze meer voornemens is te sturen op het aanbod van betaalbare koopwoningen om jongeren te binden. Daarnaast is in alle kernen behoefte aan goedkope grondgebonden woningen en woningen voor ouderen. De doorstroming van ouderen is een belangrijk speerpunt. Er is meer passend aanbod voor ouderen nodig.

3.3.3.4 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.

3.3.3.5 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Gemeente Staphorst

De verwachting is dat het aantal huishoudens in de gemeente Staphorst de komende jaren nog zal stijgen. Voor de kern Staphorst is er sprake van een tekort in de plancapaciteit van 324 woningen tot 2040. Er is dan ook ruimte voor het toevoegen van plannen. Met de voorgenomen ontwikkeling worden negen woningen op een inbreidingslocatie in Staphorst. De woningen worden toegevoegd in het bestaande bebouwingslint aan de Rijksweg. Hiertoe wordt een bestaand kantoorperceel getransformeerd naar woonperceel, deels in bestaande bebouwing. De woningen in het nieuwe gebouw zijn geschikte woningen voor starters (goedkope segment, huur). De woningen in de boerderij zijn zowel voor starters als senioren geschikt. Binnen de gemeente Staphorst is behoefte aan dergelijke woningen voor deze doelgroepen. De woningen gericht op ouderen zorgen voor doorstroming op de woningmarkt. Hierdoor komen ook elders weer meer gezinswoningen beschikbaar voor starters en doorstromers (gezinnen).

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie.

3.3.4 Ruimtelijke atlas en Welstandsnota

3.3.4.1 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.

3.3.4.2 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.

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

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

3.3.5 Landschapsplan Staphorst

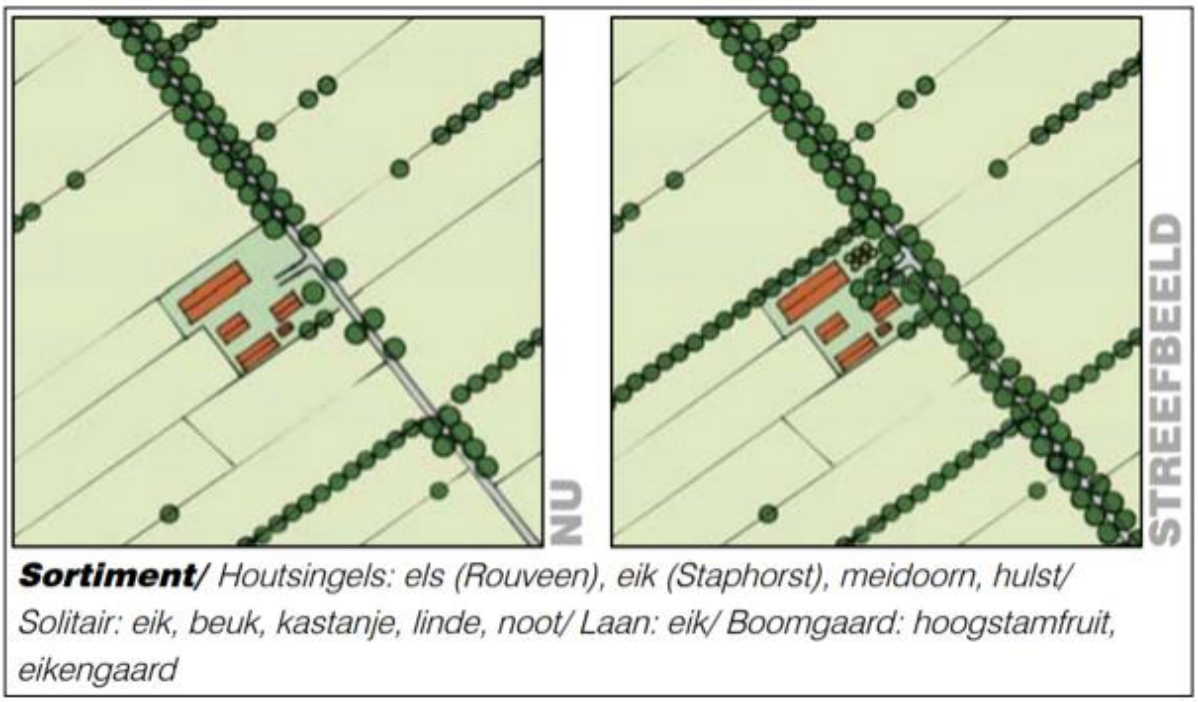
3.3.5.1 Inleiding

In 2011 is het Landschapsplan Staphorst vastgesteld. Staphorst heeft namelijk bijzondere landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten welke behouden dienen te blijven en/of versterkt dienen te worden. Het plangebied van het Landschapsplan Staphorst bestaat uit het buitengebied van de gemeente Staphorst en de randen van de kernen Staphorst, Rouveen en IJhorst. Een actualisatiewens, behoefte aan integratie, het ontbreken van een afwegingskader, behoefte aan duurzaam beheer en ontwikkelingen met invloed op het landschap gaven aanleiding tot het opstellen van een landschapsplan.

3.3.5.2 Houtsingellandschap

Op basis van het landschapsplan Staphorst is het plangebied gelegen binnen het 'Houtsingellandschap' (de Streek) grenzen aan het achterliggende 'Open slagenlandschap'. Dit betreft een tamelijk kleinschalig gebied met kenmerkende houtsingels. Kenmerkend voor het landschap is de lintbebouwing met meerdere boerderijen achter elkaar.

De elzensingels en eikenrijen lopen door tot aan het lint. Voor het houtsingelgebied Staphorst en Rouveen wordt gestreefd naar behoud, herstel en versterking vanwege de hoge en bijzondere landschappelijke kwaliteiten en omdat dit gebied in belangrijke mate de identiteit en herkenbaarheid van Staphorst/Rouveen bepaalt. In afbeelding 3.8 is weergegeven wat het streefbeeld van het landschap is.



Afbeelding 3.8 Streefbeeld houtsingellandschap (Bron: Gemeente Staphorst)

3.3.5.3 Toetsing van het initiatief aan het landschapsplan Staphorst

Zoals eerder genoemd is bij de planvorming een erfinrichtingsplan opgesteld, waarbij rekening is gehouden met behoud en ontwikkeling van de landschapswaarden. Het voorerf van de bestaande boerderij wordt als siertuin beschouwd. Dit is vanwege de ligging aan de Rijksweg de meest prominente plek van het plan en verdient daarom een (extra) sierwaardige uitstraling. De ruimten aangrenzend aan de steeg worden overwegend functioneel ingericht om te kunnen voorzien in voldoende parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk door hagen omzoomd en komen daardoor zoveel mogelijk uit het zicht. Rondom de monumentale boerderij en de nieuwe rijwoningen zijn bescheiden privétuinen gesitueerd. De privétuinen worden door streekeigen (gemengde) hagen afgescheiden van de collectieve ruimte. Door landschappelijke elementen te gebruiken als erfafscheiding wordt de ruimtelijke inpassing verzacht. Daarnaast levert het een bijdrage aan de biodiversiteit ter plaatse.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling goed past binnen het gemeentelijk landschapsbeleid zoals verwoord in het Landschapsplan Staphorst.

3.3.6 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 4 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 milieueffectrapportage, duurzaamheid en klimaat, bodem, geluid, luchtkwaliteit, geur, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, wateraspecten, archeologie en cultuurhistorie, flora en fauna, verkeer, parkeren en in- en uitritten, brandveiligheid, verlichting, gezondheid en relatie met andere toestemmingsvereisten.

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Kader

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

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

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

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

4.1.2 Situatie plangebied

4.1.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied bevindt zich op circa 4,5 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Olde Maten & Veerslootslanden". In het kader van voorgenomen ontwikkeling is door BJZ.nu een AERIUS-berekening uitgevoerd ten aanzien van de stikstofdepositie van de aanlegfase en de gebruiksfase van het voornemen. De rapportage is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

Uit de AERIUS-berekening blijkt dat in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig. Er is dus geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

4.1.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het partieel herzien van het geldend bestemmingsplan. Dit betekent dat voorliggende ontwikkeling 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. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.*

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r. beoordelingsplicht. 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.

Voor deze ontwikkeling is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. De conclusie van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is dat de milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling beperkt zijn en dat er geen sprake is van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een milieueffectrapport noodzakelijk maakt. De aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

4.1.3 Conclusie

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

4.2 Duurzaamheid en klimaat

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.

4.3 Bodem

4.3.1 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.

Dumea heeft ter plaatse een verkennend bodemonderzoek inclusief asbest in de grond verricht. Hierop volgend is een nader bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten en de conclusies van dit onderzoek zijn hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage die is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

4.3.2 Situatie plangebied

Verkennend bodemonderzoek
In de bovengrondmengmonsters BM1 en BM2 en in het ondergrondmengmonster OM1 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het bovengrondmengmonster BM3 zijn lichte verhogingen zink en PAK aangetroffen.

In het grondwatermonster Pb7wm1 zijn geen verhogingen aangetroffen.

De eerder aangetroffen verontreiniging met minerale olie in grond is in onderhavig verkennend bodemonderzoek horizontaal in voldoende mate afgeperkt. Verticaal dient de verontreiniging nog afgeperkt te worden.

De eerder aangetroffen verontreiniging met minerale olie in grondwater is opnieuw verhoogd aangetroffen. De sterke verhoging minerale olie in grondwater geeft formeel aanleiding voor het laten uitvoeren van een nader onderzoek.

Nader bodemonderzoek NTA5755
Naar aanleiding van de aangetroffen verontreiniging met minerale olie bij de voormalige dieseltank is nader onderzoek verricht in de ondergrond en in het grondwater.

Ter plaatse van de aangetroffen verontreiniging zijn 5 peilbuizen en 3 boringen geplaatst om de verontreiniging met minerale olie zo goed mogelijk in beeld te krijgen.

Grond- en grondwaterverontreiniging
In de ondergrondmonsters voor de horizontale en verticale afperking zijn geen verhogingen aangetroffen. Hiermee is de grondverontreiniging met minerale olie in voldoende mate vastgesteld.

De oppervlakte met minerale olie verontreinigde grond bedraagt circa 36 m^2. Op basis van monster 29-5 kan gesteld worden dat de verontreiniging zich niet dieper bevindt dan 2 m-mv. De verontreiniging met minerale olie in grond betreft derhalve een geschatte hoeveelheid van 72 m^3.

In de grondwatermonsters voor de horizontale en verticale afperking zijn geen verhogingen aangetroffen.

Op basis van het verkennend- en nader onderzoek kan gesteld worden dat de verontreiniging voor de horizontale en verticale afperking in voldoende mate is vastgesteld.

De oppervlakte met minerale olie verontreinigd grondwater bedraagt maximaal circa 62 m^2. De verontreiniging bevindt zicht maximaal tot een diepte van 4,30 m-mv. Uitgaande van een grondwaterstand van 1,05 m-v blijkt dat de verontreinigde laag maximaal 3,25m bedraagt. De verontreiniging betreft derhalve een geschatte hoeveelheid van 202 m^3 poriënverzadigd bodemvolume.

In bijlage III is een verontreinigingscontour weergegeven voor de grond- en grondwaterverontreiniging.

Verkennend bodemonderzoek – asbest in de grond
Tijdens de maaiveld- inspectie zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie geen asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen.

Gehele locatie
Ter plaatse van de locatie zijn meerdere inspectiegaten gegraven, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest. In de mengmonsters is analytisch geen asbest aangetoond.

Sanering
De locatie dient met spoed gesaneerd te worden als gevolg van: onaanvaardbare risico's voor de mens. Geadviseerd wordt om de verontreiniging met minerale olie in grond en grondwater volledig te verwijderen. Indien een restverontreiniging achterblijft op het aangrenzende terrein is het plaatsen van een folie op de perceelsgrens noodzakelijk waarbij er een drain in de bodem moet worden aangebracht in combinatie met monitoring van de grondwaterkwaliteit nabij de woningen in de boerderij om te controleren of er na verloop her-verontreiniging optreedt van het grondwater onder de woningen.

Ook zijn er andere saneringsvarianten mogelijk, zoals het gedeeltelijk ontgraven van de olieverontreiniging in combinatie met het aanbrengen van een leeflaag met een laagdikte van 1 meter (kwaliteit Wonen). Als na afloop van de sanering nog vluchtige stoffen in de bodem of grondwater aanwezig is, bestaat er een risico op uitdamping van de verontreiniging naar de binnenlucht van de toekomstige woningen.

Het uitvoeren van saneringsmaatregelen moet vier weken voorafgaand aan de uitvoering daarvan te worden gemeld via het DSO. De saneringsmaatregelen dienen te worden uitgevoerd overeenkomstig de regels uit het Bal. In artikel 3.4.3 van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee de bodemsanering voorafgaand aan de ontwikkeling juridisch is gewaarborgd.

Als grond van de locatie vrijkomt, moet er rekening mee worden gehouden dat deze niet zonder meer elders toepasbaar is. De toepassing van grond elders moet worden gemeld via het 'Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO)'.

4.3.3 Conclusie

Er is een nader onderzoek nodig om de verontreiniging verder in beeld te brengen. Dit nader onderzoek zal in een later stadium uitgevoerd worden. Om de uitvoering hiervan te borgen, is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

4.4 Geluid

4.4.1 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.

4.4.2 Situatie plangebied

In dit geval worden vijf wooneenheden gerealiseerd in de bestaande karakteristieke boerderij. Tevens wordt een nieuw gebouw met ruimte voor vier woningen gerealiseerd. De geplande woningen worden op basis van de Wgh aangemerkt als een geluidsgevoelige objecten. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten railverkeerslawaai, industrielawaai en wegverkeerslawaai als bedoeld in de Wgh.

4.4.2.1 Railverkeerslawaai

De dichtstbijzijnde spoorlijn ('Zwolle - Meppel') ligt op ten minste 1,1 kilometer ten oosten van het plangebied. Voor deze spoorlijn geldt ter plaatse van het plangebied een geluidproductieplafond (gpp) van 66,7 dB. Bij een dergelijk geluidproductieplafond geldt een wettelijke geluidszone van 600 meter voor de spoorlijn. Aangezien het plangebied zich buiten de wettelijke geluidszone van de spoorlijn bevindt, kan een nadere toetsing aan het aspect railverkeerslawaai achterwege gelaten worden.

4.4.2.2 Industrielawaai

Ter plaatse van het plangebied of in de nabijheid van het plangebied zijn geen geluidsgezoneerde industrieterreinen aanwezig. Het aspect industrielawaai wordt daarom buiten beschouwing gelaten. In paragraaf 4.7 wordt ingegaan op individuele bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied.

4.4.2.3 Wegverkeerslawaai

Ingevolge de Wgh hebben alle wegen een zone waarbinnen een nader akoestisch onderzoek verplicht is. De breedte van de zone, aan weerszijde van de weg, is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (binnenstedelijk of buitenstedelijk). In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in 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).

Langs alle wegen – met uitzondering van 30 km/u-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de weg moet worden getoetst. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- of buitenstedelijke ligging. In de Wgh worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige gebouwen die liggen binnen de geluidszone van een weg. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeer bedraagt 48 dB.

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van 200 meter van de Rijksweg/Achthoevenweg. Tevens ligt het plangebied binnen de wettelijke geluidszone van 600 meter van de A28. Op afbeelding 4.1 is de ligging van het plangebied (rode omlijning) weergegeven in een uitsnede van de geluidskaart 2030 van de gemeente Staphorst. Het plangebied is in deze kaart voorzien van twee geluidszones. Het voorhuis van de bestaande boerderij is gelegen in de zone 58-63 dB. Het achterhuis en de rest van de locatie is gelegen in de zone 53-58 dB.



Afbeelding 4.1 Uitsnede geluidskaart Staphorst (Bron: Gemeente Staphorst)

Om te bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen is door middel van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai door BJZ.nu de geluidsbelasting in beeld gebracht. De volledige rapportage is bijgevoegd in bijlage 5 bij deze toelichting. Hieronder wordt nader ingegaan op de onderzoeksresultaten.

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer van de Rijksweg, de Gemeenteweg, de Muldersweg en de Binnenweg bedragen, inclusief 5 dB reductie, respectievelijk hoogstens 51 dB, 36 dB, 43 dB en 25 dB. Hoewel voor deze wegen de Wet geluidhinder niet geldt, wordt ter indicatie getoetst aan de normen uit deze wet. Met deze waarde wordt voldaan aan de niet voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar wel aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor binnenstedelijk gebied.

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer van de A28 bedraagt, inclusief reductie, hoogstens 53 dB. Hiermee wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB, maar wel aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB die geldt voor rijkswegen.

Bron- en overdrachtsmaatregelen blijken niet doelmatig te zijn. Daarmee resteert het vaststellen van hogere waarden en het realiseren van voldoende geluidswering zodat in de woningen sprake is van een aanvaardbaar binnenniveau. In voorliggend geval dient er sprake te zijn van een geluidswering van (cumulatieve geluidbelasting – binnenwaarde = 59 dB – 33 dB= 26 dB. Ten tijde van de bouwvergunning dient aangetoond te worden dat de woning voldoet aan deze geluidseisen uit het Bouwbesluit.

Gelet op vorenstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen met betrekking tot het aspect wegverkeerslawaai.

4.4.3 Conclusie

Met in achtneming van het verkrijgen van hogere waarden inzake wegverkeerslawaai voor de woningen en het toepassen van voldoende gevelwering, vormt de Wet geluidhinder geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 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).

4.5.1.1 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 luchtverontreiniging 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: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 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.

4.5.1.2 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. De functies wonen en kantoor worden niet aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

4.5.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ruimtelijke ontwikkeling, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.5.1.1 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'.

4.5.3 Conclusie

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

4.6 Geur

4.6.1 Wet geurhinder en veehouderij en Activiteitenbesluit

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

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

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

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

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

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

4.6.2 Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016

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

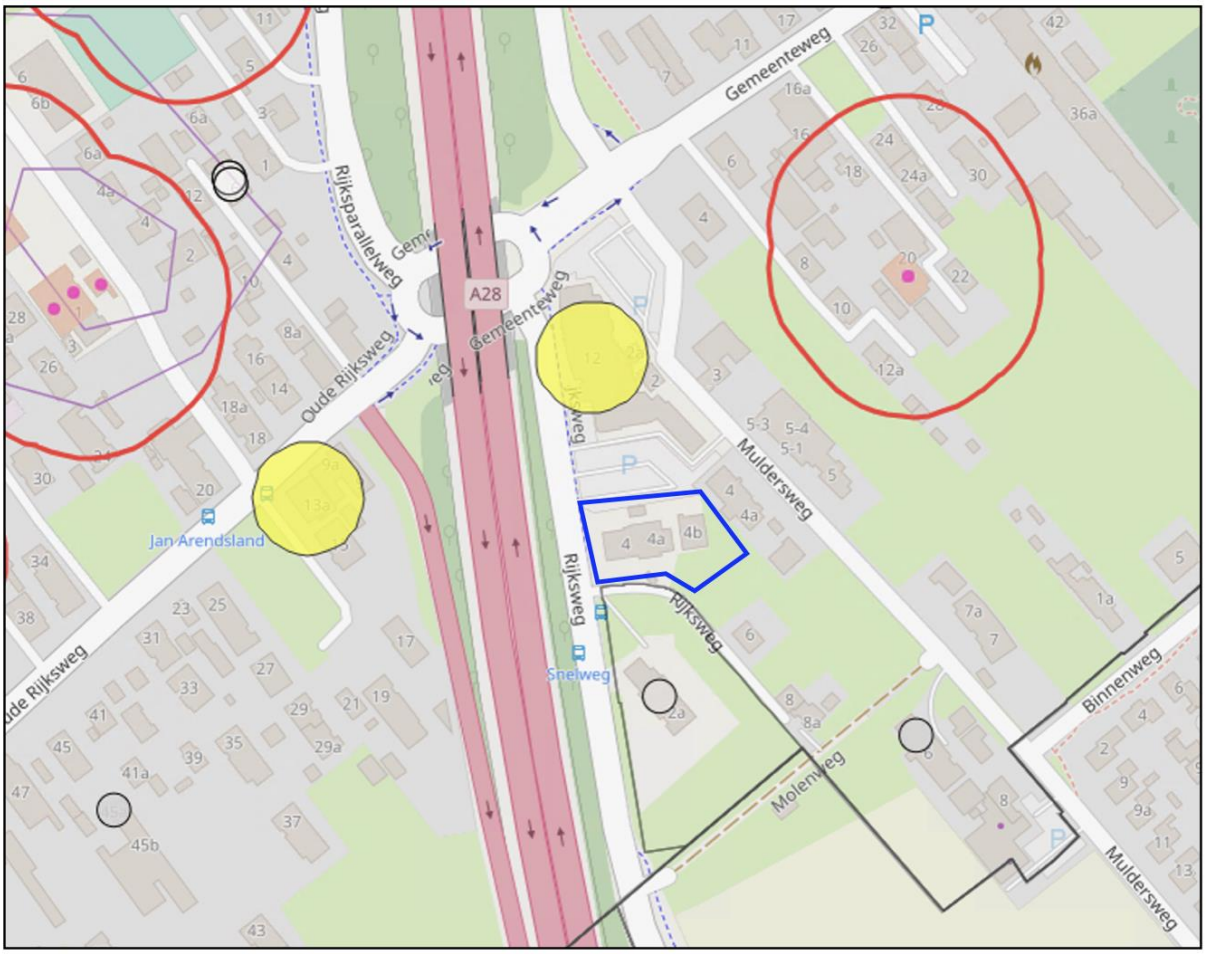
In artikel 6 van deze verordening is in afwijking van de Wet geurhinder en veehouderij een andere maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in de bebouwde kom bepaald (In afwijking van artikel 6, lid 1 onder c van de Wet bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting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

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

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

4.6.3 Situatie plangebied

De geurcontouren die gelden op basis van de 'Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016' binnen de gemeente Staphorst zijn inzichtelijk gemaakt in de 'Geurkaart gemeente Staphorst'. Het oprichten van de beoogde woningen is mogelijk, mits deze niet in de geurcirkel van nabijgelegen agrarisch bedrijven ligt. In afbeelding 4.2 bevat een uitsnede van de Geurkaart, waarin het plangebied is weergegeven met de blauwe contour. Opgemerkt wordt dat de meteen ten zuiden gelegen functie inmiddels is herbestemd naar wonen.



Afbeelding 4.2 Uitsnede Geurkaart van de gemeente Staphorst (Bron: Gemeente Staphorst)

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf bevindt zich aan de Gemeenteweg 20. De bijbehorende contour betreft een buffer van 50 meter conform de Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016. Zoals te zien in de bovenstaande afbeelding ligt het plangebied buiten de geldende geurcontouren van omliggende agrarische bedrijvigheid, waarmee ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat mag worden verwacht. Omgekeerd wordt de omliggende bedrijvigheid niet (verder) in de bedrijfsvoering belemmerd als gevolg van de voorliggende ontwikkeling.

4.6.4 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 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.

4.7.2 Gebiedstypen

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

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

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

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

4.7.3 Situatie plangebied

4.7.3.1 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).

4.7.3.2 Externe werking

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

In voorliggend geval wordt een dienstverleningslocatie herontwikkeld naar woonlocatie. De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Wel is er sprake van een kantoorfunctie in het voorste gedeelte. Voor deze functie, die het beste te vergelijken is met de functie 'overige zakelijke dienstverlening: kantoren' geldt een richtafstand van 0 meter op basis van gemengd gebied. De kantoorfunctie is daarmee dusdanig weinig milieubelastend dat deze aangrenzend aan de woonfunctie uitgevoerd kan worden.

4.7.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In dit geval worden de nieuwe woningen binnen het plangebied aangemerkt als milieugevoelige functies. In de omgeving van het plangebied bevinden zich een aantal milieubelastende functies, namelijk:

- Ten noorden (0 meter), aan de Rijksweg 12, is een horecafunctie toegestaan. Het gaat om horeca in maximaal categorie 2. Dit betreffen onder andere cafés, cafetaria's, bars en snackbars. Voor deze functie geldt een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied. Daarmee vormt de functie geen belemmering.
- Ten noordoosten (30 meter), aan de Muldersweg 3 en 5, is dienstverlening en detailhandel toegestaan (op basis van de VNG-uitgave maximaal milieucategorie 1). De richtafstand bedraagt 0 meter in het 'gemengd gebied', waaraan wordt voldaan.

- Ten noorden (60 meter), aan de Muldersweg 2a, is een bedrijvigheid in de vorm van openbare nutsvoorzieningen toegestaan (op basis van de VNG-uitgave maximaal milieucategorie 2). De richtafstand bedraagt 10 meter in het 'gemengd gebied', waaraan wordt voldaan;
- Ten oosten (100 meter, aan de Binnenweg 1, is een bedrijf toegestaan (op basis van de VNG-uitgave maximaal milieucategorie 2). De richtafstand bedraagt 10 meter in het 'gemengd gebied', waaraan wordt voldaan.

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

4.7.4 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend initiatief.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Algemeen

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

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

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

4.8.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven, waarin het plangebied is aangeduid met een blauwe ster.



Afbeelding 4.3 *Uitsnede Risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving)*

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied zich in de nabijheid van een aantal risicobronnen bevindt, namelijk een autosnelweg, een intercity spoorlijn, een LPG tankstation en drie buisleidingen. Hieronder wordt nader ingegaan op deze risicobronnen.

Spoorlijn Zwolle- Groningen

Het plangebied ligt op circa 1,1 kilometer ten zuidwesten van de Spoorlijn Zwolle - Groningen. Over deze spoorlijn vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Het spoortraject beschikt over een PR-plafond van 1 meter en een GR-plafond (10^{-8}) van 142 meter. Daarnaast is er een plasbrandaandachtsgebied aanwezig in de zone rondom de spoorlijn.

Gevaarlijke stoffen zijn ingedeeld in stofcategorieën, die elk hun eigen invloedsgebied hebben. Uit de gegevens van de risicokaart volgt dat over de spoorlijn de stofcategorieën A, B2, C3, D3 en D4 worden vervoerd. Het invloedsgebied van deze stofcategorieën bedraagt 4 kilometer. Het plangebied ligt daarmee binnen dit invloedsgebied, waardoor een verantwoording van het groepsrisico benodigd is.

Snelweg A28

Het plangebied ligt in de nabijheid van basisnetwegtraject 'A28: Knp. Lankhorst - afrit 22 (Nieuwleusen)'. Voor dit basisnetwegtraject geldt een PR-plafond van 18 meter en een GR-plafond van 0 meter. Daarnaast ligt het plangebied nabij het plasbrandaandachtsgebied van de A28. Het plasbrandaandachtsgebied is 30 meter, berekend vanuit de buitenste kantstreep. Het bouwvlak van de boerderij ligt op 35 meter en valt dan ook niet binnen het PR-plafond, GR-plafond en het plasbrandaandachtsgebied. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied (200 meter) van de A28, waardoor een verantwoording van het groepsrisico benodigd is. Bij een bestemmingsplan (of omgevingsvergunning) dat geheel of gedeeltelijk ligt binnen de afstand van 200 meter vanaf infrastructuur, die tot het Basisnet behoort, dient de initiatiefnemer het groepsrisico te bepalen.

Verantwoording groepsrisico A28 - Handleiding Risicoanalyse Transport

Er worden meerdere typen gevaarlijke stoffen over dit spoor vervoerd. Op basis van de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) gelden afstanden (1% letaliteitsgrens) voor de stofcategorieën. In dit geval is

stofcategorie GT4 - toxisch gas maatgevend. In onderstaande tabel wordt het invloedsgebied (1% letaliteitsgrens) per stofcategorie weergegeven.

Stofcategorie	Max effect [m]	Stofcategorie	Max effect [m]
LF1	45	GF1	40
LF2	45	GF2	280
LT1	730	GF3	355
LT2	880	GT2	245
LT3	> 4000	GT3	560
LT4	> 4000	GT4	> 4000
		GT5	> 4000

Het invloedsgebied van stofcategorie GT4 reikt over het plangebied. Echter wordt opgemerkt dat het groepsrisico ter plaatse van het plangebied als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling niet met meer dan 10% zal toenemen. Dit kan zonder meer gesteld worden, gelet op de dichtheid van de bestaande functies (woningen, bedrijvigheid, maatschappelijke functies) in de omgeving van het plangebied. Tevens is sprake van een beperkte omvang van het voornemen (toevoegen van negen woningen), waarbij per saldo het aantal personen in het plangebied slechts beperkt zal toenemen. Vanwege het opheffen van de bestaande kantoorfunctie zullen namelijk deze planologische mogelijkheden verdwijnen. Desondanks volgt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' hieronder een onderbouwing/verantwoording van het groepsrisico ter plaatse.

Bij het verantwoorden van het groepsrisico zijn er zowel locatiespecifieke als ontwikkelingsspecifieke aspecten die moeten worden onderbouwd.

De volgende locatiespecifieke aspecten zijn van belang: opkomsttijd, dekking waarschuwingsinstallatie en nabijheid bluswatervoorzieningen. Deze worden hierna onderbouwd.

- Opkomsttijd: In voorliggend geval kan de brandweer in theorie binnen 1 minuut ter plaatse zijn. De dichtstbijzijnde brandweerpost bevindt zich namelijk aan de Gemeenteweg 36 te Staphorst, op een afstand van circa 250 meter van het plangebied;
- Dekking waarschuwingsinstallatie: In geval van calamiteiten worden de aanwezige personen in bedreigd gebied gewaarschuwd middels een NL-alert. Dit is bijvoorbeeld het geval als er gevaarlijke stoffen vrijkomen bij een brand of ongeval. In het bericht wordt tevens het handelingsperspectief vermeld, zodat de personen die in het bedreigde gebied bevinden weten hoe te handelen;
- Nabijheid bluswatervoorziening: Er zijn in en rondom het plangebied voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig.

Eveneens dient in voorliggend geval aan de ontwikkelingsspecifieke aspecten te worden getoetst. Dit betreffen de aspecten bereikbaarheid van hulpdiensten ter plaatse, vluchtmogelijkheden en (zelf)redzaamheid van de aanwezige personen. Hierna worden de voorgenoemde aspecten onderbouwd.

- Bereikbaarheid: Hulpdiensten dienen bij een calamiteit een gebied of een object goed te kunnen bereiken. Het plangebied is via de Rijksweg goed te bereiken. Daarnaast is er aan alle kanten van de woningen voldoende ruimte voor de hulpdiensten om de benodigde werkzaamheden uit te kunnen voeren en de voertuigen te parkeren;
- Vluchtmogelijkheden: Het plangebied is via de Rijksweg en de Molenweg goed te ontvluchten in alle richtingen, van de risicobron af;
- (Zelf)redzaamheid: Dit houdt in dat personen zichzelf en eventueel anderen binnen een bepaald tijdsbestek kunnen veiligstellen bij dreigend gevaar. Hierbij wordt van de personen zelf uitgegaan zonder de hulp van hulpverlenersdiensten. Voorliggend plan betreft het realiseren van negen extra woningen. De woningen zijn bedoeld voor onder andere starters en welke als zelfredzaam worden gezien. De woningen zijn tevens bedoeld voor de doelgroep ouderen, echter gaat het om 'mobiele' ouderen die nog op zichzelf wonen. Verwacht wordt dat ook deze toekomstige bewoners zelfredzaam zijn. In het geval van een calamiteit zijn er daarmee zelfredzame personen aanwezig in het plangebied.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet resulteert in onevenredige toename van het groepsrisico ter plaatse.

LPG tankstation TotalEnergies

Op circa 550 meter ten zuidoosten van het plangebied, aan de Achthoeven weg 2A, bevindt zich het LPG tankstation TotalEnergies. Dergelijke inrichtingen vallen onder de werkingssfeer van het Bevi en kennen zowel een plaatsgebonden risico als een groepsrisico. De plaatsgebonden risicocontouren van het vulpunt (35 meter), het LPG-reservoir (25 meter) als de LPG-afleveringsinstallatie (15 meter) liggen ruim buiten het plangebied.

Buisleidingen Gasunie

In de omgeving van het plangebied bevinden zich drie buisleidingen van de Gasunie. Hieronder wordt afzonderlijk ingegaan op deze drie buisleidingen.

Buisleiding N-550-450

De dichtstbijzijnde buisleiding (N-550-450) ligt op 340 meter ten zuidwesten van het plangebied. Er geldt geen plaatsgebonden risicocontour voor dit deel van de buisleiding. Het betreft een buisleiding met een maximale werkdruk van 40 bar en een uitwendige diameter van 8,25 inch. Bij dergelijke gasleidingen ligt de 1% letaliteitsgrens op 100 meter. Het plangebied bevindt zich buiten deze risicoafstand, waarmee geen nadere verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is.

Buisleiding N-550-32

De buisleiding N-550-32 ligt op 675 meter ten zuidwesten van het plangebied. Er geldt geen plaatsgebonden risicocontour voor dit deel van de buisleiding. Het betreft een buisleiding met een maximale werkdruk van 50 bar en een uitwendige diameter van 12,76 inch. Bij dergelijke gasleidingen ligt de 1% letaliteitsgrens op 140 meter. Het plangebied bevindt zich buiten deze risicoafstand, waarmee geen nadere verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is.

Buisleiding N-550-41

De buisleiding N-550-41 ligt op 725 meter ten noordwesten van het plangebied. Er geldt geen plaatsgebonden risicocontour voor dit deel van de buisleiding. Het betreft een buisleiding met een maximale werkdruk van 40 bar en een uitwendige diameter van 4,49 inch. Bij dergelijke gasleidingen ligt de 1% letaliteitsgrens op 50 meter. Het plangebied bevindt zich buiten deze risicoafstand, waarmee geen nadere verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is.

<u>Advies veiligheidsregio</u>

De veiligheidsregio heeft in oktober 2023 een advies uitgebracht. Geadviseerd wordt om:

- Het kantoor en de woningen te laten voorzien van afsluitbare ventilatie zoals ook genoemd staat in 4.8 van de toelichting. Deze beperkt de effecten van een incident met giftige stoffen. Dit zal in de omgevingsvergunning voor het bouwen worden geborgd.
- De bewoners voor te laten lichten over de risico's die zij lopen en wat zij bij een incident zelf kunnen doen. Dit is voorlichting vooraf (risicocommunicatie) en niet hetzelfde als waarschuwing op het moment dat er daadwerkelijk een incident plaatsvindt (crisiscommunicatie);
- De hele planlocatie ligt binnen 200 meter van de A28 en daarmee binnen het gebied waar effecten van een explosie zijn te verwachten. Mogelijke effecten zijn secundaire branden, schade en gewonden. Deze effecten zijn te beperken door dak en gevels brandwerend uit te laten voeren. In het kader van de omgevingsvergunning zal dit nader worden uitgewerkt.

4.8.3 Conclusie

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

4.9 Water

4.9.1 Vigerend beleid

4.9.1.1 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.

4.9.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022-2027 (vastgesteld 18 maart 2022). Dit document geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Het belangrijkste uitgangspunt is het werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

4.9.1.3 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.

4.9.1.4 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 Drents Overijsselse Delta (voorheen Reest en Wieden & Groot Salland), Vechtstromen en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft de taken vastgelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021. Hieronder volgt een toelichting op de doelen in het waterbeheerplan.

- Overstromingen, wateroverlast of droogte te voorkomen of beperken. Inwoners kunnen hierdoor op een goede manier wonen en werken. Boeren en natuurbeheerders kunnen goed gebruik maken van de grond;
- Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte. Een goede ecologische en chemische kwaliteit van het (oppervlakte)water is belangrijk. Het water is schoon en gezond en inwoners kunnen hiervan genieten. Ook de doelen voor waterkwaliteit die voortvloeien uit Europese wetgeving; de Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van het plan.

- Afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties effectief en efficiënt behandelen. We proberen niet alleen schadelijke stoffen uit het water te halen. Ook willen we van deze stoffen nieuwe producten maken en nieuwe toepassingen zoeken.

4.9.2 Waterparagraaf

4.9.2.1 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).

4.9.2.2 Watertoetsproces

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

<u>Voorkeursbeleid hemelwater/afvoer hemelwater</u>

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

Voor kleine plannen geldt als regel dat 10% van het verharde oppervlak wordt ingezet voor berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater. In het plan wordt een verhard oppervlak van circa 300 m^2 gerealiseerd. Dit houdt in dat een waterbergend oppervlak van circa 30 m^2 wordt aangelegd waarin maximaal 30 cm peilstijging is toegestaan. Geadviseerd wordt om de waterberging te ontwerpen op basis van een vertraagde afvoer / infiltratiesituatie.

Situatie plangebied

De infiltratiekratten ten behoeve van het hoofdgebouw worden gesitueerd langs de Rijksweg. Het peil is hier het hoogst, ca. 1.8 + NAP. De infiltratiekratten zijn 60 cm diep. De bodemdekking is ca. 0,25. De onderkant van de kratten komen hiermee op ca. 0.95 + NAP. Dit is hoger dan de gemeten grondwaterstand in 2009 van 0,80+ NAP. In de zomer is de grondwaterstand veel lager. Dit is gemeten in juli ca. 0,2 + NAP.

Het hemelwater van de daken gaat naar de infiltratiekratten en het hemelwater op het terrein loopt af naar de wadi en naar de greppels. Op deze manier wordt voldaan aan de gevraagde bergingscapaciteit van 0,08 meter. De bodem is opgebouwd uit zandgrond waardoor het hemelwater relatief goed kan infiltreren in de bodem.

Uitgaande van een peilbuis in de directe omgeving (meetperiode 2009 t/m 2013), komt het beeld overeen qua grondwaterhoogte. Wanneer de onderkant van de kratten op 0,95+ NAP wordt aangelegd is er uitgaande van de beschikbare gegevens vrijwel altijd infiltratie mogelijk, bij een goed doorlatende ondergrond.

De wadi is gesitueerd op een lager deel van het erf. De wadi wordt voorzien van drainagezand en de bodem is opgebouwd uit waterdoorlatend zand. De wadi behoudt hiermee ook de bergingscapaciteit en infiltratiecapaciteit gedurende de wintermaanden. In bijlage 1 is weergegeven dat de bodem wordt aangelegd op 0,4 meter + MAP. Uitgaande van de beschikbare grondwaterstandsmeting zal er dan vrijwel continu grondwater worden afgevoerd. Gezien de wadi naast een greppel ligt, is de verwachting dat de grondwaterstand ter hoogte van de greppel wat lager ligt. Het uitgangspunt is om de wadi boven GHG te realiseren.

De bestaande watergangen wateren af in de sloot langs de Molenweg. In de nabijheid van de Rijksweg zit een betonnen duiker van 60 cm onder de Molenweg. Het water wordt hierdoor afgevoerd op de sloot langs de Rijksweg. Deze duiker is destijds aangebracht behorend bij een groter project waarbij de afvoer van hemelwater is verbetert voor de woningen langs streek en de nieuwbouwwijken aan de zuidzijde van de streek.

De 13 parkeerplaatsen op 'het erf' zijn uitgevoerd met waterdoorlatende stenen en wel meegerekend bij de bergingscapaciteit. De 7 parkeerplaatsen bij het bijgebouw worden uitgevoerd met grastegels en door de hoge waterdoorlatendheid niet meegerekend als 'verharding'. Over deze parkeerplaatsen vloeit het water van het erf af naar de greppel aan de zuidzijde. Deze parkeerplaatsen fungeren als bodempassage met ruime infiltratiemogelijkheid door de structuur van de grastegels.

Eén en ander is als volgt schematisch weergegeven:

bouwvolume	*oppervlak*		*eis*			*gerealiseerd*		
Voorste helft van het hoofdgebouw	375	m2	0,08	30	m3	30	m3	2x15 m3 Infiltratiekr.
Achterste helft van het hoofdgebouw	292	m2	0,08	23	m3	23	m3	23 m3 wadi
Noordelijke dakvlak bijgebouw (4 woningen)	134	m2	0,08	11	m3	11	m3	7 m3 wadi 4 m3 greppel
Zuidelijke dakvlak bijgebouw (4 woningen)	134	m2	0,08	11	m3	11	m3	7,8 m3 greppel 3,2 m3 infiltratiekr.
Erf t.p.v. de parkeerplaats incl. de helft van de steeg	437	m2	0,08	35	m3	35	m3	35 m3 greppel

Hieruit blijkt dat de oppervlakte aan verharding 1.372 m^2. Er is een eis van 110 m^3 aan waterberging. Daar wordt aan voldaan.

<u>Waterveiligheid</u>

In paragraaf 4.9.3 is een overstromingsrisicoparagraaf opgenomen. Hier wordt ingegaan op de maatregelen die genomen kunnen worden ten aanzien van het overstromingsrisicogebied. Ten aanzien van het watersysteem is het van belang dat rekening gehouden wordt met het principe vasthouden – bergen – afvoeren. Het hemelwater moet vertraagd worden afgevoerd op de percelen en in de openbare ruimte. In dit geval worden er een wadi aangelegd en wordt het terrein rondom de gebouwen groen ingericht. Het lager gelegen deel van het erf stroomt via de sloot en steeg (bij extreme buien) af naar de Molenweg en het achtergelegen weiland. Hierdoor is er mogelijkheid het water vast te houden en vertraagd te laten afvoeren. Overstromingen/te veel water in het plangebied wordt hiermee voorkomen.

<u>Afvalwater</u>

Afvalwater afkomstig van de nieuwe woningen wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel op nader te wijzen uitleggers behorend bij het bestaande rioleringsstelsel voor afvalwater.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt circa 300 m^2. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

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

Wateroverlast

Het peil ligt op ca. 1,85 m boven het NAP. Het vloerpeil van de Rijksweg 4 ligt op ca. 2,00 m boven het NAP. De direct aan de bebouwing grenzende erfverharding ligt op ca. 1,85 m boven het NAP.

De steeg richting de Molenweg loop af vanaf de Rijksweg naar de Molenweg (1,35 m). de niet bij het erf behorende achterliggende landbouwgrond ligt op ca 1,00 m boven het NAP. Het water stroomt daardoor af van de bebouwing naar het achterliggende agrarische gebied. De route van het afstromende water volgt de bestaande erfsloten en bij een extreem hoge waterstand de steeg.

4.9.3 Overstromingsrisicoparagraaf

Het plangebied ligt in een overstroombaar gebied. Onder overstroombaar gebied wordt verstaan gebieden die normaal niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan). Het gaat zowel om uiterwaarden die frequent onder water staan (buitendijks) als om beschermde gebieden achter de dijk (binnendijks). Beide vallen onder het toepassingsbereik van de Europese Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR). De provincie Overijssel verplicht initiatiefnemers een overstromingsrisicoparagraaf op te stellen ten behoeve van het ruimtelijke plan.

Quickscan

Het plangebied ligt in Dijkringgebied 9 Vollenhove. De totale lengte van de primaire waterkering (categorie a) van dijkring 9 is ruim 46 kilometer en grenst aan de zuidzijde aan de Vecht vanaf Ommen westwaarts, en in het westen aan het Zwarte Water en het Zwarte Meer tot de Kadoelersluis. In het noorden en oosten wordt het dijkringgebied volledig begrensd door hoge grond, in het noordwesten bestaat de kering uit categorie c-keringen.

Risico-inventarisatie

Het dijktraject heeft een signaleringswaarde van 1:1.000. De ondergrens geeft de maximaal toelaatbare faalkans voor een waterkering weer, die hoort bij de betreffende signaleringswaarde van de kering. In dit geval is sprake van een ondergrens van 1:300 per jaar. Het overstromingswater zal doorgaans de weg van de minste weerstand volgen en daarom zullen eerst de laaggelegen gebieden onder water lopen. Afhankelijk van hoe snel het water kan worden afgevoerd, kan in het plangebied een overstroming plaatsvinden.

In voorliggend geval is sprake van een woningbouwontwikkeling waarbij per saldo negen woningen worden toegevoegd binnen het plangebied. Echter wordt de bestaande kantoorfunctie van het perceel opgeheven. Vanwege de bestaande functie is in de huidige situatie er planologisch reeds sprake van bewoners, bezoekers en personeel. De personendichtheid binnen het plangebied zal naar verwachting niet of slechts zeer gering toenemen als gevolg van de herontwikkeling naar woonlocatie.

Volgens de risicokaart is binnen het plangebied in geval van een overstroming sprake van een maximale waterdiepte van circa 0,48 m.

Maatregelen

In voorliggend geval is sprake van een kleinschalige ontwikkeling waarbij de personendichtheid binnen het plangebied niet onevenredig toeneemt. Tevens is sprake van een geringe maximale waterdiepte in geval van

een overstroming. Desondanks moet bij het bouwplan van de woningen worden onderzocht op welke manier de woningen waterveiliger kunnen worden gemaakt.

Hierbij kan worden gedacht aan:

- waterbestendig bouwen, verhoogde drempels;
- verhoogd bouwen zoals op terpen of palen of aanleg van een dijkring rond de locatie;
- aanleg van kwetsbare onderdelen (zoals stopcontacten, meterkasten en andere installaties) op hoogte.

Naast de fysieke aanpassingen aan de woningen worden vanuit de provincie Overijssel tevens tips gegeven om het plan middels een risico-inventarisatie waterveiliger te maken. Hierbij gaat het om bewustwording en vast na te denken over evacuatieroutes en zelfredzaamheid.

Ten aanzien van de ontwikkelingslocatie wordt opgemerkt dat de nieuw te bouwen woningen bedoeld zijn voor een doelgroep die over het algemeen goed zelfredzaam zijn (starters en 'mobiele' ouderen die nog zelfstandig kunnen wonen). Ook minder zelfredzame personen moeten het plangebied, in geval van een calamiteit, tijdig kunnen verlaten. In het kader hiervan is het raadzaam om hier een evacuatieplan voor op te stellen. Op deze manier is een ieder (in ieder geval de bewoners) zich bewust van wat er moet gebeuren wanneer er sprake is van een calamiteit.

Daarnaast wordt met de veiligheidsregio afgesproken om bij de risicocommunicatie voor dit gebied burgers te informeren over wat te doen bij een mogelijke overstroming. Vooralsnog wordt voor dit gebied bij een dreigende overstroming ingezet op vroegtijdige evacuatie. Dit wordt bij de risicocommunicatie meegenomen en wordt meegenomen bij het regionaal coördinatieplan. In de toekomst wordt verkend in hoeverre en op welke manier hoge gebouwen in het gebied schuilmogelijkheden kunnen bieden.

Conclusie

Met inachtneming van het bovenstaande brengt de ligging van het plangebied in een overstromingsrisicogebied geen belemmeringen met zich mee.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

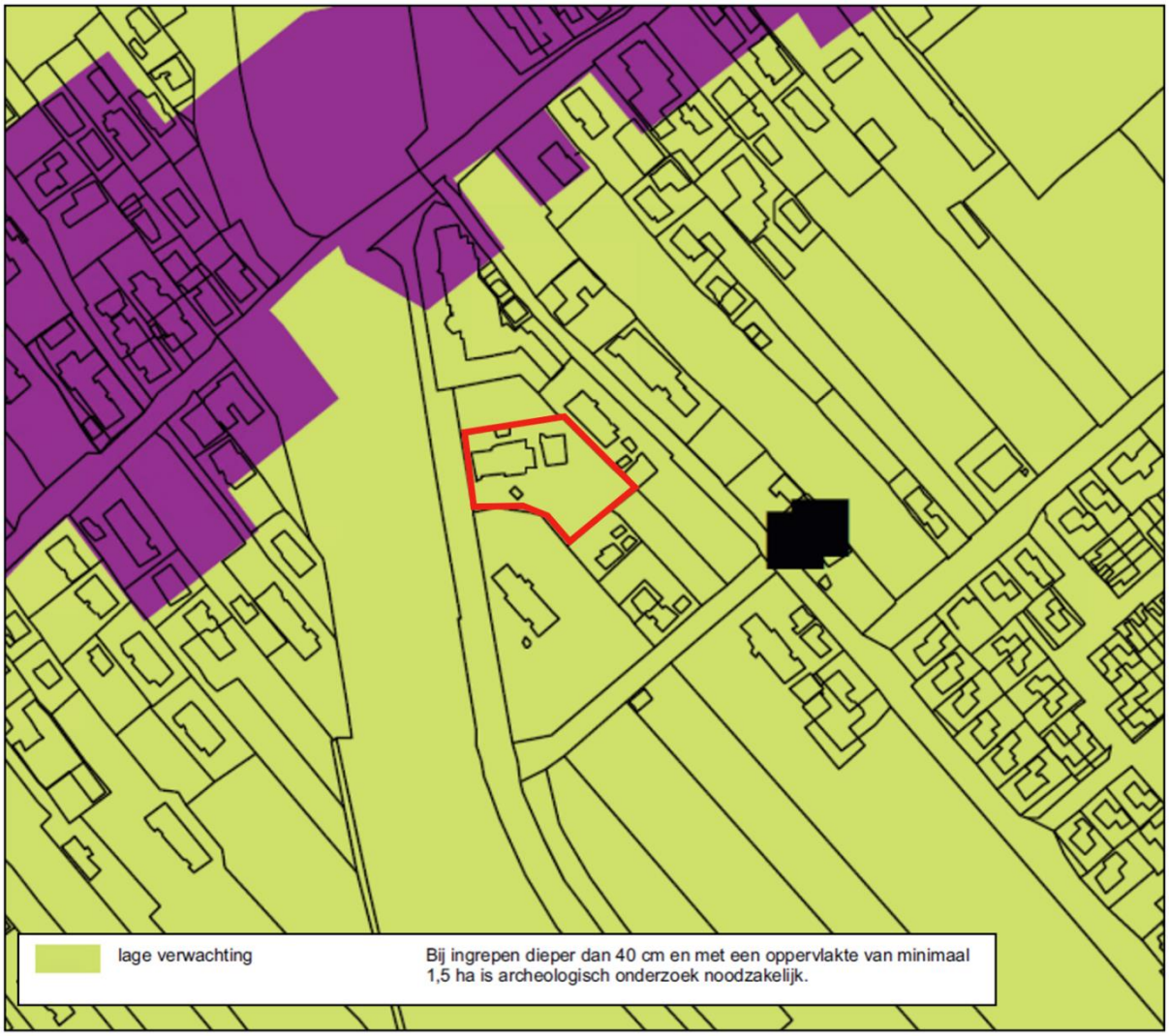
4.10.1 Archeologie

4.10.1.1 Algemeen

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

4.10.1.2 Situatie plangebied

Het voornemen is getoetst aan de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in afbeelding 4.5. Het plangebied is weergegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 4.5 Gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidskaart (Bron: gemeente Staphorst)

Het plangebied ligt geheel binnen een gebied met een lage archeologische verwachting. Voor gebieden met een lage archeologische verwachting geldt een onderzoekplicht bij ontwikkeling die voorzien in ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte van minimaal 1,5 hectare.

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

4.10.2 Cultuurhistorie

4.10.2.1 Algemeen

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

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

4.10.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorische bebouwingslint van 'De Streek'. Van aantasting van dit bebouwingslint is geenszins sprake. Gesteld wordt dat door het herontwikkelen naar een woonlocatie de ruimtelijke kwaliteit juist wordt versterkt. Aangesloten wordt bij de bouwregels van de omliggende bebouwing.

De bestaande boerderij aan de Rijksweg 4 is een gemeentelijk monument. In deze boerderij zal de kantoorfunctie verkleind worden en zullen vijf extra wooneenheden gerealiseerd worden. Hiertoe wordt de boerderij gerenoveerd en wordt een duurzaam toekomstperspectief geboden aan de monumentale boerderij. De gemeente Staphorst heef positief over deze ontwikkeling besloten. Bovendien wordt het kenmerkende landschap hersteld door de landschapsmaatregelen en situering van de nieuwe bebouwing.

Twee bijgebouwen zullen worden gesloopt. Eén hiervan is aangemerkt als karakteristiek. Het gaat echter om vervallen gebouwen die geen toekomstwaarde hebben. De sloop is daarmee gerechtvaardigd.

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

4.10.3 Conclusie

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

4.11 Flora en Fauna

4.11.1 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 (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

4.11.2 Gebiedsbescherming

4.11.2.1 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.

4.11.2.2 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied bevindt zich op circa 4,5 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Olde Maten & Veerslootslanden". In het kader van voorgenomen ontwikkeling is door BJZ.nu een AERIUS-berekening uitgevoerd ten aanzien van de stikstofdepositie van de aanlegfase en de gebruiksfase van het voornemen. De rapportage is opgenomen in bijlage 6 bij deze toelichting.

Uit de AERIUS-berekening blijkt dat zowel in de aanlegfase als de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

4.11.2.3 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 3,2 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de onderlinge afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

4.11.3 Soortenbescherming

4.11.3.1 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.

4.11.3.2 Situatie plangebied

Om aan te tonen of de voorliggende ontwikkeling geen negatieve effecten op beschermde soorten met zich meebrengt, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 6 bij deze toelichting. Hieronder wordt nader ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies.

Quickscan ecologie

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar er nestelen ook vogels en mogelijk bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats in het plangebied maar gebruiken het wel als foerageergebied. Het plangebied is geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen.

Vermoedelijk nestelen er vogels in het plangebied waarvan uitsluitend het bezette nest beschermd is, maar mogelijk nestelen er ook vogels (huismus, zwarte roodstaart en spreeuw) waarvan de nestplaats jaarrond beschermd is. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Om te voorkomen dat bezette vogelnesten negatief beïnvloed worden, dient gewerkt te worden buiten de voortplantingsperiode of dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden zodat de aanwezigheid van een bezet vogelnesten uitgesloten kan worden. Nesten van zwarte roodstaarten en spreeuwen vallen onder 'categorie 5 jaarrond beschermde nesten'. Er zijn echter geen ecologisch zwaarwegende redenen om te veronderstellen dat deze soorten geen alternatieve nestlocatie kunnen vinden. Deze soorten beschikken over voldoende flexibiliteit en in de omgeving van het plangebied zijn

voldoende alternatieve nestlocaties aanwezig waar deze soorten kunnen nestelen. De staat van instandhouding van deze soorten komt niet in het geding door uitvoeren van de voorgenomen activiteiten. Om vast te stellen of huismussen in het plangebied nestelen, dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden.

Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden zonder voorbereiding, kan niet uitgesloten worden dat een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibieën gedood wordt. Ook worden mogelijk vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaatsen van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaats'. Er geldt geen vrijstelling voor het opzettelijk doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dient het werkterrein ongeschikt gemaakt te worden, zodat deze dieren op eigen beweging vertrekken of dienen ze weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde dieren gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen tijdelijk af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties. De functie van het plangebied voor huismussen dient nader te worden onderzocht.

Nader onderzoek ecologie

De bebouwing is onderzocht op de aanwezigheid van nestelende huismussen. Daartoe is het plangebied tweemaal bezocht in het voorjaar van 2024. Tijdens de bezoeken is gelet op tjilpende huismussen, nestbouw, voedselvluchten, zichtbare nesten en roepende jonge huismussen vanuit het nest.

In totaal is het plangebied driemaal bezocht in de periode 12 mei 2023-10 mei 2024. Er zijn geen territoriumindicerende waarnemingen verricht.

Als gevolg van de voorgenomen herontwikkeling, wordt geen nestplaats van huismussen beschadigd of vernield. Er hoeft geen aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden.

Het volledige nader onderzoek is als bijlage 7 bij deze toelichting opgenomen.

4.11.4 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de NNN en Natura 2000-gebieden verwacht. Daarnaast zijn er geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten, mits nader onderzoek naar huismussen wordt afgerond en er een (eventuele) ontheffing wordt verkregen.

4.12 Verkeer, parkeren, in- en uitritten

4.12.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden op basis van de Nota parkeerkengetallen gemeente Staphorst.

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeerkencijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. Op basis van de nota parkeernormen gemeente Staphorst ontstaat daarmee het volgende beeld:

- Functie: 'koop, tussen/hoek' (5) en 'huurhuis, vrije sector' (4), kantoor zonder baliefunctie';
- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk (bron: CBS Statline / gemeente Staphorst);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom.

4.12.2 Parkeren

Op basis van de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 4.12.1 wordt in onderstaande tabel de parkeerbehoefte in de gewenste situatie berekend.

Parkeerbehoefte			
Functie	**Aantal**	**Gemiddeld aantal parkeerplaatsen per woning/100 m²**	**Berekening**
Huurhuis, vrije sector	9	2	9*2 = 18
Kantoor zonder baliefunctie	275 m²	2,05	2,75 * 2,05 = 5,6
Totaal (afgerond):			**25**

Op basis van het bovenstaande dienen in totaal 25 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Omdat er echter sprake is van een menging van functies kan er rekening worden gehouden met een parkeerbalans volgens aanwezigheidspercentages.

Er is sprake van kantoorfunctie en wonen. Voor de aanwezigheidspercentages geldt dat de middagen op werkdagen gecombineerd de hoogste parkeerdruk oplevert. Voor kantoor is tijdens deze periode sprake van 100% bezetting, totaal is dit 5,6 parkeerplaatsen. Voor wonen geldt voor deze periode een bezetting van 60%, dit maakt 19*0,6 = 11,4.

Dit resulteert in een totaal van 5,6 + 11,4 = 17 parkeerplaatsen. In de avond- en nachturen is er enkel ten behoeve van de woningen een parkeerbehoefte van 100%, dat maakt 18 parkeerplaatsen. Het kantoor heeft in deze periode geen parkeerbehoefte.

In het erfinrichtingsplan worden in totaal 18 parkeerplaatsen voorzien. Daarmee voldoet het erfinrichtingsplan aan de uitgangspunten van de Nota parkeerkengetallen van de gemeente Staphorst.

4.12.3 Verkeersgeneratie

Om de verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling te berekenen kunnen berekeningen worden gedaan op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Op basis van de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 4.12.1 wordt in onderstaande tabel de verkeersgeneratie in zowel de bestaande als de gewenste situatie berekend.

In de bestaande situatie is er sprake kantoorfunctie. Het huidige bouwvlak biedt ruimte aan een vloeroppervlakte van ca. 700 m². Hierna is de verkeersgeneratie in de bestaande planologische situatie weergegeven..

Verkeersgeneratie bestaande situatie			
Functie	**Aantal**	**Kengetal**	**Berekening**
Kantoor per 100 m² bvo	700 m²	8,8 per 100 m² bvo	7 * 8,8 = 61,6
Totaal (afgerond)			**61,6 verkeersbewegingen**

In de nieuwe situatie is sprake van een kleiner kantoor en negen huurwoningen. In onderstaande tabel wordt de verkeersgeneratie voor de nieuwe situatie berekend:

Verkeersgeneratie nieuwe situatie			
Functie	**Aantal**	**Verkeersgeneratie per woning**	**Berekening**
Huur, huis, vrije sector	9	7,4	9*7,4 = 66,6
Kantoor per 100 m² bvo	275 m²	8,7	2,75 * 8,7 = 23,9
Totaal (afgerond):			**90,5 verkeersbewegingen**

Zoals te zien bedraagt de verkeersgeneratie in nieuwe situatie minder dan in de planologische bestaande situatie. Het plangebied wordt ontsloten door middel van de bestaande ontsluitingsweg, welke een zijtak is van de Rijksweg. Op deze manier vindt een verkeersveilige ontsluiting plaats.

Gesteld wordt dat het aspect 'verkeersgeneratie' geen belemmering vormt voor de gewenste ontwikkeling.

4.12.4 In- en uitritten

Er zijn in de huidige situatie één inrit naar de Rijksweg. Dit betreft in feite een zijtak tussen de Rijksweg en de Molenweg.

Om in de nieuwe situatie een veiliger uitrit te creëren is het wenselijk dat het verkeer zich op deze zijtak ontsluit. Daar is in dit geval sprake van. Gezien er geen sprake is van een toename aan verkeer wordt een veilige situatie bereikt.

4.12.5 Conclusie

De aspecten parkeren, verkeersgeneratie en in- en uitritten vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.13 Brandveiligheid

De nieuwe woningen zullen voldoen aan de geldende eisen ten aanzien van brandveiligheid, zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Voor het overige wordt verwezen naar de paragraaf externe veiligheid, zoals beschreven in paragraaf 4.8.

4.14 Verlichting

Met onderhavig initiatief worden negen nieuwe wooneenheden toegevoegd, waarvan vijf in de bestaande karakteristieke boerderij en vier in een nieuw gebouw. Er is geen sprake van een onevenredige toename van lichtuitstraling. Bovendien is het plangebied gelegen in de Streek, in een woongebied waar reeds sprake is van enige lichtuitstraling. Dit aspect verdient verder geen nadere aandacht.

4.15 Gezondheid (straling en Q-koorts)

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

4.16 Relatie met andere toestemmingsvereisten (zoals activiteitenbesluit)

In het kader van dit bestemmingsplan is geen melding in het kader van het activiteitenbesluit noodzakelijk. Wel is eventueel een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming of een andere toestemmingsvereiste noodzakelijk. Dit loopt separaat aan de bestemmingsplanprocedure.

HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft omwonenden en belanghebbenden voorafgaand aan de ter inzage legging van het plan uitvoerig geïnformeerd, zie ook paragraaf 5.3. Belanghebbenden krijgen daarnaast de kans het plan in te zien tijdens de inzage termijn van 6 weken. Dit zal aantonen of er sprake is van een maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.3 Burgerparticipatie

Initiatiefnemer heeft omwonenden en belanghebbenden voorafgaand aan de inzagelegging van het plan uitvoerig geïnformeerd door middel van keukentafelgesprekken.

Met omwonenden is gesproken over de plannen en deze zijn overwegend positief of neutraal. De overige bewoners in de directe omgeving zijn positief en ervaren het ook als positief dat ze vroegtijdig zijn geïnformeerd over de plannen.

Het 'formulier burgerparticipatie' is aan de gemeente toegezonden. In het kader van de AVG is dit document niet als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

5.4 Inspraak en vooroverleg

5.4.1 Vooroverleg

5.4.1.2 Het Rijk

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

5.4.1.2 Provincie Overijssel

Het bestemmingsplan wordt in het kader van vooroverleg naar de provincie Overijssel toegestuurd.

5.4.1.3 Waterschap Drents-Overijsselse Delta

De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets van toepassing is. Dit komt met name door ligging in het overstroombaar gebied. Hiervoor is een overstromingsrisicoparagraaf opgenomen in dit plan. Voor het overige zijn er vanuit dit aspect geen belemmeringen en gaat het waterschap akkoord met de ontwikkeling.

5.4.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal voor een periode van zes weken als ontwerp ter inzage worden gelegd.

5.5 Recht van overpad

In het kader van dit bestemmingsplan is het niet noodzakelijk om voor de woningen het recht van overpad vast te leggen. De steeg, die onderdeel uitmaakt van het plangebied, komt in gezamenlijk gebruik van de bewoners.

5.6 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 4.8).

5.7 Bereikbaarheid (hulpdiensten, huisvuildiensten, tijdens bouw)

Het plangebied is via de Rijksweg en de toerit daarop in beide richtingen goed bereikbaar en goed ontsloten. Hulpdiensten kunnen bij calamiteiten op tijd ter plaatse zijn. Ook is het perceel zo ingericht dat huisvuildiensten en het bouwverkeer op een veilige en adequate wijze kan aan- en afrijden en hun werkzaamheden verrichten.

5.8 Tijdelijke opslag grond

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

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE TOELICHTING

6.1 Algemeen

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

6.2 Opbouw regels

6.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

6.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

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

- Wijze van meten (Artikel 2)

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

6.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, afstanden tot perceelsgrenzen, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: bepalingen wat onder strijdig gebruik wordt aangemerkt;
- Nadere eisen; het college kan nadere eisen stellen aan de plaats en bouwhoogte van bebouwing;
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;
- Wijzigingsbevoegdheid: onder welke voorwaarde burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden.

6.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)
  Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 6)
  In dit artikel staat beschreven welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval strijdig zijn met het bestemmingsplan. Ook zijn hier vormen van toegestaan gebruik omschreven.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)
  In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Algemene wijzigingsregels (Artikel 8)
  Dit artikel beschrijft de algemene wijzigingsregels. Deze regels maken het onder andere mogelijk om het plan te wijzigen en geringe wijzigingen aan te brengen voor wat betreft de situering en vergroting van het bouwvlak en het wijzigen van de bestemming in Verkeer.
- Algemene procedureregels (Artikel 9)
  In de algemene procedureregels is de procedure met betrekking tot nadere eisen beschreven.
- Overige regels (Artikel 10)
  In de overige regels zijn voorschriften opgenomen om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid en/of voldoende laad- en losruimte.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

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

6.3 Bouw- en gebruiksregels

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

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

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

"Wonen - 1" (Artikel 4)

Aan alle overige gronden in het plangebied (ter plaatse van de nieuwe woningen en de bestaande boerderij) is de enkelbestemming 'Wonen - 1' toegekend.

De voor 'Wonen – 1' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen al dan niet in combinatie met nevenactiviteiten, tuinen en erven, groenvoorzieningen, cultuurgrond, water, verkeers- en verblijfsdoeleinden, openbare nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen. Specifiek is een aanduiding opgenomen voor de dienstverlenende functie, om deze op die locatie vast te leggen. Daarnaast is vanwege de aanduiding 'karakteristiek' bepaald dat de uitwendige hoofdvorm van de gebouwen behouden moet blijven.

Het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan aangegeven met een aanduiding op de verbeelding en moeten binnen het bouwvlak gebouwd worden. Deze woningen dienen aaneengebouwd te worden. Tevens zijn in dit artikel bouwregels opgenomen, zoals de bouw- en goothoogte en de dakhelling.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn specifiek uitgesloten, met uitzondering van het te herbouwen karakteristieke bijgebouw. Dit is gedaan omdat het wenselijk is dit inpandig op te lossen, als onderdeel van de hoofdgebouwen. Tot slot zijn er regels voor openbare nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen inzake de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen uit het erfinrichtingsplan.

Tevens kan van de bouw- en gebruiksregels met een omgevingsvergunning voor bepaalde onderdelen worden afgeweken. Tot slot is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde het bouwvlak te vergroten of het aantal woningen te verhogen, onder voorwaarden.

"Waarde - Beschermd dorpsgezicht" (Artikel 5)

In het hele plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' opgenomen, conform de bestaande situatie.

De voor "Waarde - Beschermd dorpsgezicht" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud, herstel en versterking van het karakteristieke dorpsgezicht (De Streek).

In de bouwregels is bepaald dat burgemeester en wethouders met het oog op behoud, herstel en versterking van het karakteristieke dorpsgezicht (De Streek) en het voorkomen van een onevenredige aantasting van een aantal aspecten, waaronder de verschijningsvorm van karakteristieke panden, nadere eisen stellen aan verschillende zaken, waaronder de goot- en bouwhoogte van gebouwen en de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen. In de specifieke gebruiksregels zijn een aantal vormen van strijdig gebruik beschreven. Tevens zijn gevallen genoemd waarin een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden noodzakelijk is.

6.4 Voorwaardelijke verplichtingen

In de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Wonen - 1' (Artikel 4) is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen uit het erfinrichtingsplan is vastgelegd.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 **Erfinrichtingsplan**

Bijlage 2 **Stikstofberekening**

Bijlage 3 **Vormvrije mer**

Bijlage 4 **Bodemonderzoek**

Bijlage 5 **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai**

Bijlage 6 **Quickscan ecologie**

Bijlage 7 **Nader ecologisch onderzoek**