bestemmingsplan De Streek, partiële herziening achter Oude Rijksweg 340 te Rouveen

gemeente Staphorst

ontwerp



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Toelichting

De Streek, partiële herziening achter Oude Rijksweg 340 te Rouveen

ontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Leeswijzer 7

Hoofdstuk 2 Planvorming **9**
2.1 Historische kenschets 9
2.2 Huidige situatie 9
2.3 Toekomstige situatie 10

Hoofdstuk 3 Beleid **11**
3.1 Rijksbeleid 11
3.2 Provinciaal beleid 11
3.3 Gemeentelijk beleid 13

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten **17**
4.1 Milieu en bedrijvigheid 17
4.2 Geluidhinder 17
4.3 Luchtkwaliteit 18
4.4 Bodem 19
4.5 Archeologie en cultuurhistorie 19
4.6 Water 21
4.7 Externe veiligheid 21
4.8 Ecologie 22
4.9 Verkeer en parkeren 23
4.10 M.e.r.-beoordelingsplicht 23

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving **25**
5.1 Inleidende regels 25
5.2 Bestemmingsregels 25
5.3 Algemene regels 26
5.4 Overgangs- en slotregels 26

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **27**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 27
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 27

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het college van burgemeester en wethouders besloten medewerking te verlenen aan de realisatie van een extra woning achter de drie reeds bestaande woningen aan de Oude Rijksweg 338 te Rouveen. In het kader van Beleidsnotitie Open plekken Staphorst 5e wijziging (oktober 2016) zal het planvoornemen de 4e woning aan de steeg worden. De bestaande woonboerderij zal als monumentaal pand niet worden aangetast. De vormgeving van de nieuw te bouwen woning zal met zijn vormgeving en uitstraling passen bij het karakter van de Streek en de Oude Rijksweg.

Het plangebied maakt deel uit van het gebied de Streek. De ligging van het gebied is weergegeven op de navolgende kaart.



Figuur 1. Ligging plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied valt binnen de werkingssfeer van het bestemmingsplan 'De Streek, Veegplan' (vastgesteld d.d. 9 juli 2019).

Op de overzichtskaart voorin de toelichting is de begrenzing van het plangebied aangegeven. Voor het plangebied gelden op dit moment de bestemmingen Wonen – 1, Agrarisch met waarden, Waarde - Archeologie 3 en Waarde - Beschermd dorpsgezicht. Tevens ligt op het perceel de gebiedsaanduiding vrijwaringszone - laagvliegroute.

Het voornemen is op de volgende onderdelen strijdig met het geldende bestemmingsplan:

1. de nieuw te bouwen woning is gedeeltelijk gelegen in de bestemming Agrarisch met waarden;
2. op de locatie van de nieuw te bouwen woning is geen bouwvlak gelegen.

Om de invulling van de open plek mogelijk te maken zal de bestemming herzien moeten worden, waarin onderhavig bestemmingsplan voorziet.

1.2 Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing komen achtervolgend aan de orde:

- Hoofdstuk 2: Beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied;
- Hoofdstuk 3: Toetsing van het planvoornemen aan het relevante beleid op rijks-, provinciaal- en

gemeentelijk niveau;
- Hoofdstuk 4: Toetsing van het planvoornemen aan diverse milieu- en ruimtelijke aspecten (milieu en bedrijvigheid, geluid, luchtkwaliteit, bodem, archeologie en cultuurhistorie, water, externe veiligheid, ecologie en M.e.r.-beoordelingsplicht);
- Hoofdstuk 5: Nadere toelichting op de juridische aspecten;
- Hoofdstuk 6: Beschrijving van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

Hoofdstuk 2 Planvorming

2.1 Historische kenschets

De Streek is een bebouwingslint van circa 12 km. 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.

De belangrijkste structurele kenmerken van De Streek zijn gelegen in de reeds uit de zestiende eeuw daterende combinatie van een patroon van vrijwel parallel 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 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.

2.2 Huidige situatie

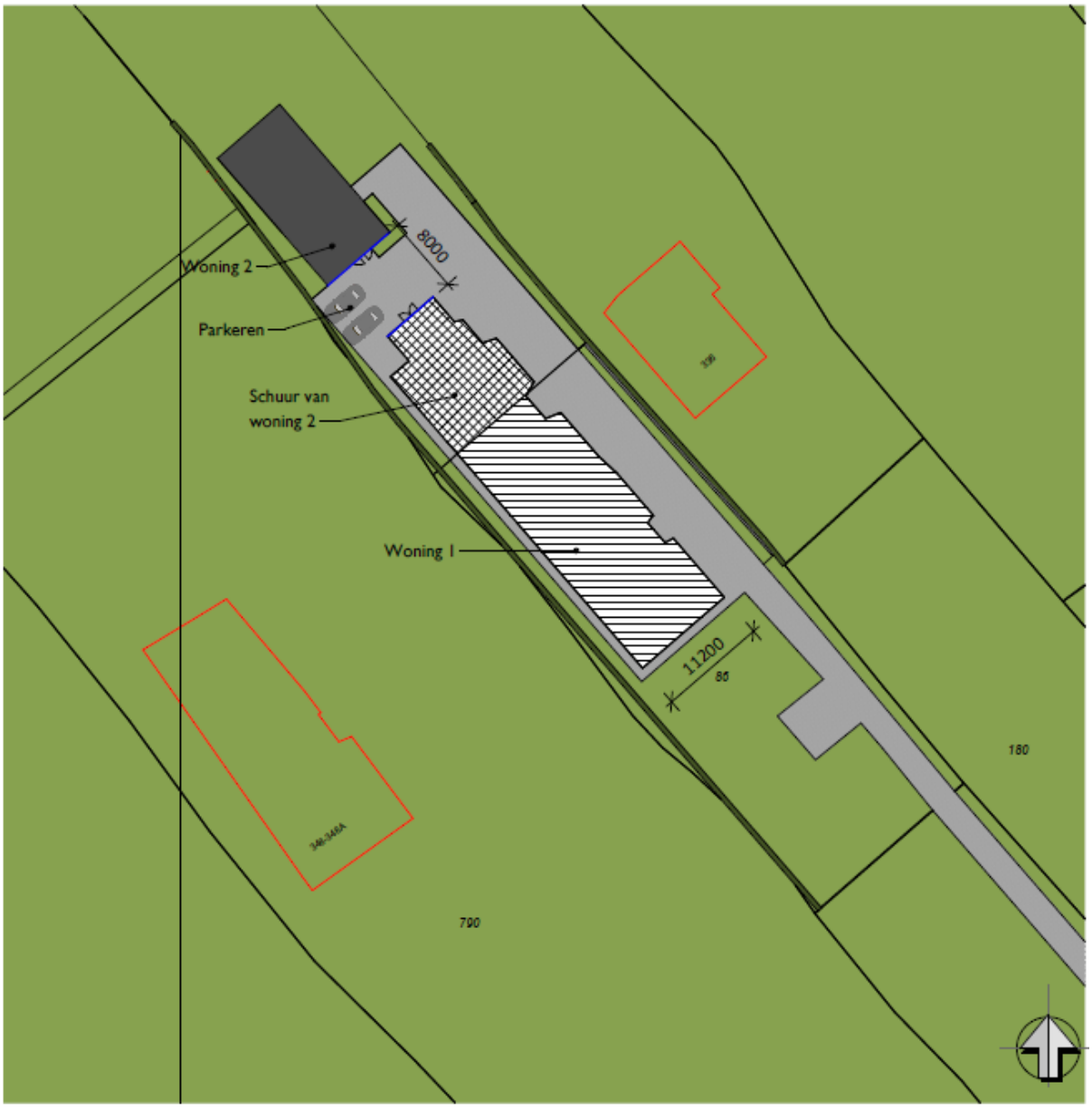
Op het perceel is in de huidige situatie een karakteristieke woonboerderij met een bijgebouw aanwezig. De achterzijde van het perceel bestaat uit agrarische cultuurgronden. Langs het perceel ligt een sloot met opgaande beplanting. Het plangebied wordt ontsloten via een steeg vanaf de Oude Rijksweg. In de navolgende afbeelding is de huidige situatie van het perceel weergegeven.



Figuur 2. Huidige situatie perceel (Woonboerderij en open plek) en omgeving (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

2.3 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zal de bestaande schuur worden gesloopt. Op de locatie van de bestaande schuur zal een nieuwe woning met een oppervlakte van circa 150 m^2 worden gerealiseerd. Een deel van de bestaande bestrating zal worden vervangen door tuin. De nieuw te bouwen woning heeft een grote tuin aan de achter- en zijkant van de woning. Het achterste deel van de bestaande woning zal worden gebruikt als schuur voor de nieuwe woning. De parkeerplaatsen van de nieuwe woning worden gerealiseerd tussen de bestaande schuur en de nieuwe woning. Derhalve behoudt de steeg zijn karakteristieke doorzicht. Om gebruik te maken van de steeg dient er overeenstemming te worden bereikt met betrekking tot het recht van overpad. Deze akte is reeds ondertekend. In de navolgende afbeelding is de toekomstige situatie van het perceel weergegeven.



Figuur 3. Toekomstige situatie perceel (bron: Buro De Haan)

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het rijksbeleid op ruimtelijk gebied is neergelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR; 13 maart 2012). In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke opgaven en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Voor de periode tot 2028 zijn de volgende rijksdoelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Voor kleinschalige woningbouwinitiatieven als het planvoornemen is geen specifiek beleid geformuleerd.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De nationale belangen die bij ruimtelijke plannen in acht dienen te worden gehouden, zijn in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vertaald in juridisch/planologische regels.

Voor het plangebied zijn geen specifieke regels opgenomen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Sinds augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De ladder is geen op zichzelf staand instrument, maar is onderdeel van de bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de minister van Infrastructuur en Waterstaat. De betreffende minister zorgt ervoor dat decentrale overheden over de juiste instrumenten beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Onderdeel hiervan is het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

Dit bestemmingsplan voorziet echter niet in een dergelijke 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' aangezien het planvoornemen uit één woning bestaat. Verdere toetsing aan de Ladder is dan ook niet noodzakelijk.

Afweging

Het planvoornemen is niet in strijd met het rijksbeleid en daarmee uitvoerbaar.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

Op 12 april 2017 zijn de omgevingsvisie en de omgevingsverordening Overijssel 2017 (Beken kleur) vastgesteld. In de omgevingsvisie wordt de visie op de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel tot 2030 uiteengezet. Binnen deze visie zijn er drie principes leidend bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. Deze principes zijn duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

Duurzaamheid

Wat betreft het principe duurzaamheid heeft de provincie meerdere kwaliteitsambities opgesteld. Het gaat hier om ambities die dermate cruciaal zijn voor de duurzame ontwikkeling van de provincie Overijssel dat

deze in de uitvoering van de Omgevingsvisie het grootste gewicht krijgen.

De vier duurzame kwaliteitsambities zijn:

1. een klimaatbestendig Overijssel;
2. een duurzame energiehuishouding;
3. kringlopen sluiten, ofwel: toegroeien naar een circulaire economie;
4. beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur.

Het onderhavig bestemmingsplan sluit aan bij de vierde kwaliteitsambitie. Door het realiseren van de woning bij de bestaande woningen aan de steeg kan de bestaande infrastructuur worden gedeeld.

Ruimtelijke kwaliteit

Wat betreft het principe 'ruimtelijke kwaliteit', hanteert de provincie de volgende definitie: ruimtelijke kwaliteit is datgene dat ruimte geschikt maakt en houdt wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Binnen dit principe heeft de provincie zeven kwaliteitsambities geformuleerd. De zeven kwaliteitsambities zijn:

1. natuur als ruggengraat;
2. een continu en beleefbaar watersysteem als dragende structuur van Overijssel;
3. voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen;
4. brede waaier aan woon-, werk-, en mixmilieus: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur;
5. zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
6. het contrast tussen dynamisch en luwe gebieden versterken;
7. sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel.

Bij de realisatie van een nieuwe woning wordt de woonfunctie van Rouveen versterkt. Hiernaast wordt met de invulling van het perceel rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van het gebied. Dit zorgt voor een positieve invloed op de kenmerkende structuren van het landschap.

Sociale kwaliteit

Het laatste principe gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de inwoners van Overijssel. Daarbij spelen zaken als gezondheid, vitaliteit, arbeidsparticipatie (mede in relatie tot onderwijs) en sociale uitsluiting een belangrijke rol. In deze omgevingsvisie worden deze aspecten beperkt tot het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

Binnen dit principe heeft de provincie drie kwaliteitsambities opgesteld. De drie kwaliteitsambities zijn:

1. Het Overijssels 'noaberschap' koesteren;
2. Stimuleren van culturele identiteit;
3. Verbinden van de lokale kennis en energie met de ontwikkeling van provinciaal beleid en de uitvoering van ruimtelijke opgaven.

Het realiseren van een extra woning in Rouveen draagt bij aan de sociale kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het planvoornemen koestert het 'noaberschap' en stimuleert de culturele identiteit van het gebied.

Vanuit deze drie principes heeft de provincie negen kwaliteitsambities geformuleerd. Binnen deze negen kwaliteitsambities sluit de nieuwe woning goed aan op de kwaliteitsambitie woonomgeving. Deze ambitie staat voor een passend en flexibel aanbod van woonmilieus. Iets wat de nieuwe woning te weeg brengt.

Na het grondig bestuderen van bovenstaande aspecten kan geconcludeerd worden dat het plan in overeenstemming is met de omgevingsvisie Overijssel 2017.

Omgevingsverordening Overijssel

Naast de Omgevingsvisie geldt de Omgevingsverordening. In deze verordening zijn bepalingen opgenomen waarmee rekening gehouden moet worden in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen.

In de Omgevingsverordening zijn in hoofdstuk 2 (Ruimtelijke ordening) specifieke regels opgenomen met betrekking tot het realiseren van een woning. Hieronder wordt op de voor het plangebied van toepassing zijnde regels ingegaan:

- Artikel 2.1.5 lid 1: In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de

ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

Deze aandachtspunten zijn verwerkt in de planbeschrijving en het bespreken van de beleidsnotitie open plekken (zie Hoofdstuk 2 en paragraaf 3.3).

- Artikel 2.2.2 lid 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.

Zie voor dit aspect de woonvisie in paragraaf 3.3, waar het behoefteonderzoek naar nieuwe woningbouw besproken wordt.

- Artikel 2.11.2: In de toelichting op bestemmingsplannen wordt aangegeven op welke wijze bij de planontwikkeling rekening is gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Deze aandachtspunten zijn verwerkt in de planbeschrijving en het bespreken van de beleidsnotitie open plekken (paragraaf 3.3).

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Staphorst 'voor elkaar!'

De gemeente Staphorst heeft voor haar gemeente op 24 januari 2018 de omgevingsvisie Staphorst 'voor elkaar!' vastgesteld. Met deze omgevingsvisie zet de gemeente haar koers uit voor de leefomgeving met een tijdshorizon tot 2030. De omgevingsvisie bestaat uit drie hoofdstukken: de ambitie, de koers en de uitvoering. De ambitie van de gemeente is onder andere om de Staphorster samenleving ruimte en vertrouwen te geven om verantwoordelijkheid te nemen. In dit proces wil de gemeente meer ondersteunen en initiatieven versterken en versnellen. Wat betreft het woonmilieu bestaat de koers uit het bieden van een fijne leefomgeving voor haar inwoners met extra aandacht voor starters en ouderen op de woningmarkt. Het plangebied is gelegen binnen het gebied 'incidenteel inbreiding mogelijk (de Streek)'. Derhalve kunnen onder voorwaarden van de beleidsnotitie open plekken extra woningen worden toegevoegd. De beleidsnotitie wordt later in deze paragraaf besproken. Het laatste hoofdstuk, de uitvoering, gaat in op de nadere uitwerking van de omgevingsvisie in een omgevingsplan en een programma. Dit hoofdstuk heeft echter geen directe invloed op dit bestemmingsplan.

Naar aanleiding van het bovenstaande is de nieuwbouw van een woning op het perceel in overeenstemming met de gemeentelijke omgevingsvisie.

Woonvisie

De gemeente Staphorst heeft met de Provincie Overijssel woonafspraken gemaakt die zijn vastgelegd in de ‘Samenwerkingsovereenkomst woonafspraken West-Overijssel’. Er is afgesproken dat er ruimte is voor een toename van 591 woningen in de gemeente in de periode van 2016 tot en met 2025.

Naast de afspraken met de provincie heeft de gemeente in 2015 ook lokaal een onderzoek naar woonbehoefte verricht. De afspraken met de provincie en het woonbehoefte onderzoek vormen de basis voor de gemeentelijke ‘Woonvisie 2016-2020’. Naast de formulering van doelen heeft de gemeente in de woonvisie beschreven wat zij de komende jaren op het gebied van wonen wil bereiken.

In de Woonvisie zijn de volgende woonopgaven benoemd:

- passende kwaliteit van het wonen, onder andere aandacht voor de kwalitatieve opgave voor de bestaande woningvoorraad (betaalbare woningen voor oudere en kleine huishoudens, huur en koop), aandacht voor duurzame kwaliteit van woningen en voorzien in lokale woningbehoefte;
- betaalbaar wonen voor verschillende doelgroepen zoals starters en mensen met een laag inkomen;
- langer zelfstandig wonen, door het ondersteunen van zelfstandig wonen, aanpassen van bestaande woningvoorraad en voorzien in lokale behoefte verzorgd wonen.

In de woonvisie is het woningbouwprogramma van de kern Rouveen beschreven. Het woningbouwprogramma kent voor Rouveen een ruimte toe van 130 woningen voor de periode 2016-2020. In het woningbouwprogramma is rekening gehouden met nieuwe plannen (zachte plancapaciteit) tot 22 woningen. Met name in Rouveen De Streek is hier ruimte voor.

De nieuwbouw van een woning op het perceel is in overeenstemming met het gemeentelijk woonbeleid.

Beleidsnotitie open plekken

De gemeente heeft de beleidsnotitie 'Open plekken Staphorst' (2008) opgesteld als nadere uitwerking van de Nota Belvedère 'Staphorst een eigen wereld' ten aanzien van de open plekken. Hier wordt een eerste aanzet gegeven binnen welke (strikte) randvoorwaarden medewerking kan worden verleend aan invulling van bestaande open plekken, vrijkomende plekken en op locaties achter aan de stegen. Vervolgens zijn in de beleidsnotitie 'Open plekken Staphorst' deze randvoorwaarden nader uitgewerkt. In oktober 2016 is de beleidsnotitie herzien in de beleidsnotitie 'Open plekken Staphorst, 5e wijziging'.

Bij de (stedenbouwkundige) inrichting van het perceel zijn de randvoorwaarden van deze beleidsnota's in acht gehouden. Met de realisatie van de nieuwe woning wordt het bebouwingslint versterkt. De woning krijgt de uitstraling en afmetingen die passen bij de omgeving.

Volgens het beleid moet de breedte van het pand tussen de 8 en 15 meter bedragen en de lengte van het pand moet minimaal tweemaal de breedte bedragen. De nieuwe woning zal 8 meter breed en 16 meter lang worden, waarbij voldaan wordt aan deze voorwaarden.

De voortuin dient minimaal 5 meter te bedragen en de achtertuin minimaal 10 meter. Verder dient het hoofdgebouw op minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te blijven, en aan de kant van de steeg minimaal 6 meter. In het inrichtingsplan is rekening gehouden met deze afstanden. Het perceel wordt ongeveer 32 meter diep en ongeveer 18 meter breed, hiermee voldoet het aan de minimale maten van 17 bij 31 m. Hierdoor kan de woning overeenkomstig de voorwaarden worden geplaatst op het perceel. Op basis van deze maten dient de kavel een minimum oppervlakte van circa 600 m^2 te hebben. Hieraan wordt voldaan. Er is een inrichtingsplan opgesteld waarop de plaatsing van de woning is weergegeven. Het inrichtingsplan is in paragraaf 2.3 reeds opgenomen.

De nieuwe woning wordt in dezelfde lijn als de voorliggende woning Oude Rijksweg 340 gebouwd, wat gerechtvaardigd is gezien de smalle verkaveling. Gebruikelijk wordt verspringing van bouwmassa's vereist. Ook de nokrichting sluit aan bij deze lijn.

Voor de ontsluiting van de woningen wordt gebruikgemaakt van een oprit langs de Oude Rijksweg 340, de bestaande steeg zal hiervoor worden gebruikt.

Het recht van overpad is door middel van een akte gegarandeerd. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden uit de beleidsnotitie.

De goothoogte mag tussen de 2 en 2,5 meter bedragen, met een hogere goothoogte ter plaatse van de (baander)deuren. De nokhoogte moet tussen de 7 en 8 meter bedragen. Ook aan deze voorwaarden wordt voldaan.

De maximale oppervlakte van 200 m^2 aan bijgebouwen wordt niet overschreden. Voor het overige gelden de regels van het bestemmingsplan De Streek met betrekking tot bijgebouwen. Ook aan deze regels wordt voldaan aangezien er geen extra bijgebouwen worden gerealiseerd.

De maximale afstand tot voorliggende bebouwing mag niet meer dan 15 meter bedragen. Hieraan wordt voldaan met een afstand van circa 10 meter.

Het opvullen van open plekken dient geleidelijk te gebeuren om het historische karakter van het beschermd dorpsgezicht te behouden. In de beleidsnotitie wordt het aantal te bebouwen locaties om die reden beperkt tot maximaal 5 per jaar. In 2020 zijn nog geen 5 woningen op basis van de beleidsnotitie open plekken

vergund.

Een andere voorwaarde uit de beleidsnotitie is dat, bij een bouwmogelijkheid aan het eind van de steeg, de doorkijk naar het achterliggende gebied behouden moet blijven. Hieraan wordt voldaan. Er is geen sprake van aantasting van de doorkijk op het gebied.

Voor nadere informatie omtrent deze voorwaarden wordt verwezen naar de beleidsnotitie 'Open plekken Staphorst, 5e wijziging'.

Welstandsnota

In de Ruimtelijke atlas en Welstandsnota 'De karakteristiek van Staphorst' (november 2013) heeft de gemeente haar welstandsbeleid neergelegd. Hierbij fungeert de atlas als een soort raamwerk voor het ruimtelijk beleid en de welstandskaart als een overzichtelijk toetsinstrument.

Het plangebied valt binnen het gebied 'beschermd dorpsgezicht' en kent een 'bijzonder welstandsregime'. Hierbij wordt het gebouw niet alleen als zelfstandig object maar ook in haar details getoetst (esthetische benadering).

Afweging

Het planvoornemen past binnen de gemeentelijke beleidsuitgangspunten op het gebied van wonen (invulling open plekken) en beeldkwaliteit (kenmerken bebouwing in de Streek).

Vanuit gemeentelijk beleidsoogpunt bestaan dan ook geen bezwaren tegen de uitvoering van het planvoornemen.

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

4.1 Milieu en bedrijvigheid

Inleiding

Milieuzonering

Milieuaspecten worden weliswaar geregeld via de daartoe geëigende wetgeving, maar daar waar het de ruimtelijke ordening raakt, dient met deze aspecten rekening te worden gehouden. Het gaat dan met name om de situering ten opzichte van milieuhinderlijke inrichtingen. Om te bepalen welke afstanden dienen te worden aangehouden, is de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) geraadpleegd. In deze brochure staan richtafstanden van bedrijven tot bebouwing aangegeven.

Bezien wordt of de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied worden beperkt door bedrijvigheid in de omgeving (en omgekeerd).

Geurverordening Staphorst

De Wet geurhinder en veehouderij biedt gemeenten de mogelijkheid om hun eigen geurbeleid te voeren. De gemeente kan andere waarden voor geurbelasting of afstanden vaststellen in een gemeentelijke verordening, die de wettelijke waarden en afstanden uit de artikelen 3 en 4 van de Wet geurhinder en veehouderij vervangen. Op 10 mei 2016 heeft de gemeente Staphorst de Geurverordening vastgesteld. De 'nieuwe waarden' worden toegepast bij vergunningverlening op grond van de Wet milieubeheer.

De woonbebouwing, de agrarische bedrijfsbebouwing en de 'anders dan agrarische' bedrijfsbebouwing zijn in De Streek dicht op elkaar gesitueerd. Dit heeft tot gevolg dat (bedrijfs)woningen veelal zijn gelegen binnen de (geur)hindercirkels van omliggende (agrarische) bedrijven.

Onderzoek

In de nabijheid van het plangebied zijn geen milieuhinderlijke inrichtingen en agrarische bedrijven gelegen. Het meest nabij gelegen agrarisch bedrijf ligt op een afstand van circa 180 meter. Met deze afstand voldoet het planvoornemen aan de richtafstanden van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) en de (geur)hindercirkels van de omliggende agrarische bedrijven.

Conclusie

Het plangebied valt niet binnen de milieuzones van bedrijven. Ten aanzien van dit aspect is het planvoornemen uitvoerbaar.

4.2 Geluidhinder

Inleiding

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die aan weerszijden van de weg, gerekend vanuit de wegas, in acht moet worden genomen 200 meter. Buiten de bebouwde kom bedraagt deze afstand voor tweestrookswegen 250 meter. In geval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden. In het geluidsbeleid van de gemeente Staphorst wordt aangegeven dat de gemeente de grenswaarden uit de Wet geluidhinder hanteert.

Onderzoek

Het planvoornemen voorziet in het realiseren van een geluidsgevoelig gebouw. Echter, aangezien de nieuw te bouwen woning niet binnen 200 meter van de Oude Rijksweg is gelegen en op basis van de geluidskaart

omgeving Staphorst de hoogste geluidsbelasting 43 dB bedraagt, is akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluid levert geen belemmeringen op voor het onderhavig bestemmingsplan. Ten aanzien van dit aspect is het planvoornemen uitvoerbaar.

4.3 Luchtkwaliteit

Inleiding

Nederland heeft de regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben'.

Op 15 november 2007 is dit onderdeel van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m3 NO2 of PM10) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Onderzoek

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een vrijstaande koopwoning. Op basis van de CROW-publicatie nr. 317 'Kencijfers wonen, werken en voorzieningen' (oktober 2012) is de verkeersgeneratie van een vrijstaande koopwoning bepaald op maximaal 8,6 ritten per etmaal. De totale verkeersgeneratie bedraagt derhalve afgerond 9 ritten.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO2 en PM10 bepaald (zie figuur 5).

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		**2019**
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		9
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	0,01
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4. Nibm-tool

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 $\mu g/m^3$ NO_2 of PM_{10}) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit is het planvoornemen uitvoerbaar.

4.4 Bodem

Inleiding

Bij nieuwe ruimtelijke plannen dient te worden onderzocht of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt daarbij is dat een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico mag opleveren voor de gebruikers van de bodem en de bodemkwaliteit niet verslechterd door grondverzet.

Onderzoek

Ten behoeve van het voornemen is door Sigma (6 augustus 2019, projectnummer: 19-M8962) een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit bodemonderzoek is als bijlage 1 opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat de bovengrond geen verhoogd gehalte van de onderzochte stoffen bevat. Dit geldt tevens voor ondergrond. In het grondwater is een verhoogd gehalte naftaleen aangetroffen. Het verhoogd gemeten gehalte naftaleen in het grondwater overschrijdt de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex waarde (>0.5) niet en geeft daardoor uit milieuhygiënische overweging geen directe aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect bodem is het planvoornemen uitvoerbaar.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

4.5.1 Archeologie

Inleiding

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het

archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde "veroorzakerprincipe". Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de Wamz aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen.

De gemeente Staphorst beschikt over een archeologische inventarisatie en verwachtingskaart. Hierop staat voor het grondgebied van de hele gemeente de archeologische verwachting weergegeven met een bijbehorend beleidsadvies.

Onderzoek

Conform de gemeentelijke verwachtingskaart heeft het plangebied voor een klein gedeelte een hoge archeologische verwachtingswaarde, waarbij een ingreep met een oppervlakte van 100 m^2, en dieper dan 50 cm verkennend archeologische veldonderzoek is vereist. Voor deze verwachtingswaarde is een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 opgenomen. Voor het overige gedeelte heeft het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde, waarbij een ingreep met een oppervlakte van 15.000 m^2, en dieper dan 40 cm verkennend archeologische veldonderzoek is vereist.

Aangezien de hoge verwachtingswaarde buiten het bouwvlak gelegen is en de bebouwing niet boven een oppervlakte van 15.000 m^2 uit komt, kan er worden geconcludeerd dat er op basis van de gemeentelijke verwachtingskaart geen archeologische resten worden verstoord. Archeologisch veldonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie zijn er geen bezwaren tegen het planvoornemen.

4.5.2 Cultuurhistorie

Inleiding

Conform het Besluit ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen het aspect cultuurhistorie te worden beschouwd c.q. rekening mee te worden gehouden.

Onderzoek

Het plangebied ligt in het beschermd dorpsgezicht ‘De Streek’. Dit gebied wordt met name gekenmerkt door:

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

Zoals uit paragraaf 3.3 is gebleken, voldoet het planvoornemen aan de uitgangspunten van het beschermd dorpsgezicht.

Conclusie
Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het planvoornemen uitvoerbaar.

4.6 Water

Inleiding
Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie in en rondom het plangebied.

Onderzoek
Voor het planvoornemen is een digitale watertoets aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Een samenvatting van de aangeleverde gegevens voor de watertoets en de reactie van het waterschap op het planvoornemen is in de bijlagen bij deze toelichting opgenomen.

Op basis van de aangeleverde gegevens is met de digitale watertoets geconstateerd dat de grootte van het plan slechts tot een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen leidt. Met betrekking tot het planvoornemen is dan ook een korte watertoetsprocedure van toepassing. Voor deze toelichting kan daarom worden volstaan met de standaard waterparagraaf als opgenomen in de bijlage bij de toelichting.

Met betrekking tot het hemelwater heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta het beleid dat schoon hemelwater zo veel mogelijk wordt geïnfiltreerd en waar dit niet mogelijk is direct wordt afgevoerd naar het oppervlakte water. In het planvoornemen zal worden gewerkt met infiltratiekratten. Op deze manier wordt het schone hemelwater geïnfiltreerd in de bodem.

Conclusie
De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Waterschap Drents Overijsselse Delta geeft een positief wateradvies. Vanuit het aspect water is het planvoornemen uitvoerbaar.

4.7 Externe veiligheid

Inleiding
Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen (Besluit en Regeling externe veiligheid inrichtingen), vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen (thans de Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen en binnenkort het Besluit transportroutes externe veiligheid met bijbehorend Basisnet) en vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen (Besluit en Regeling externe veiligheid buisleidingen).
De belangrijkste risicomaten zijn het plaatsgebonden risico (10-6 jaar/contour die als grenswaarde geldt voor kwetsbare objecten en als richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten) en het groepsrisico (oriënterende waarde).

Onderzoek
Om te bepalen of in en in de nabijheid van het plangebied risicovolle objecten aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied niet binnen de invloedssfeer van deze objecten ligt.

Conclusie
Wat betreft het aspect externe veiligheid is het planvoornemen uitvoerbaar.

4.8 Ecologie

Inleiding

Vanuit het aspect ecologie vormen de gebiedsbescherming (Wet natuurbescherming en de Provinciale Structuurvisie en Verordening) en soortenbescherming (Wet natuurbescherming) een toetsingskader bij ruimtelijke plannen.

Ten aanzien van de gebiedsbescherming gaat het om de invloed van het ruimtelijk plan op de Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland. Daarnaast geldt vanuit de Wet natuurbescherming een zorgplicht voor (beschermde) soorten.

Onderzoek

Voor het plangebied is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. De ecologische inventarisatie is als bijlage 3 opgenomen.

Het plangebied is gelegen op het achtererf van de Oude Rijksweg 340, achter de drie bestaande woningen gezien vanuit de Oude Rijksweg. Het plangebied bestaat uit een schuur, bestrating en grasland.

Soortenbescherming

Met de uitvoering van het plan gaan geen nest- of verblijfplaatsen van vleermuizen, steenmarter en vogels met jaarrond beschermde nesten verloren. Een klein deel van het foerageergebied van vleermuizen, steenmarter en/of vogels met jaarrond beschermde nesten zal door de uitvoering van de werkzaamheden verloren gaan. Het plangebied is hooguit marginaal geschikt en bovendien is in de omgeving van het plangebied ruim voldoende alternatief en deels hoogwaardiger foerageergebied aanwezig. Negatieve effecten op vleermuizen, steenmarter en vogels met jaarrond beschermde nesten door verlies van foerageergebied kunnen dan ook worden uitgesloten.

Gebiedsbescherming

Alle in het kader van de Wnb beschermde gebieden liggen op geruime afstand van het plangebied. Gezien de terreinomstandigheden, de afstand tot beschermde gebieden, de inrichting van het tussenliggende gebied met bebouwing en wegen en de aard van de ontwikkeling, kan een toename van verstoring door geluid, verlichting of optische verstoring worden uitgesloten. Voor de invloed van het plan op het gebied van stikstofdepositie kan zowel de aanlegfase als de gebruiksfase relevant zijn.

Bij elke activiteit die een extra stikstofdepositie met zich meebrengt, dient te worden getoetst of er sprake is van significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. In dit geval gaat het om een relatief kleinschalige ontwikkeling (de bouw van één extra woning) op 2,9 km afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Olde Maten en Veerslootslanden). Daarnaast is door de gemeente Staphorst een proefberekening uitgevoerd voor de fictieve bouw van 10 woningen op de hoek Schipgravenweg/Scholenland te Rouveen. Deze locatie ligt op een afstand van 2,9 kilometer van Natura 2000-gebied 'Oldematen en Veerslootslanden'. Hieruit kwam, zelfs bij 5x het aantal vervoersbewegingen en dubbel brandstofverbruik van het bouwmaterieel, naar voren dat de stikstofdepositie op 0,00 mol/ha/jaar uitkomt.

Op basis van de proefberekening heeft het college op 5 november 2019 besloten dat voor woningbouwplannen die vergelijkbaar zijn met, of kleiner zijn dan, de nieuwbouw van 10 woningen en plaatsvinden in de bebouwde kom geen AERIUS-berekening vereist is. Gelet op het vorenstaande kan voor dit planvoornemen redelijkerwijs worden verwacht dat er geen sprake is van aantasting van de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Hiernaast geeft de inventarisatie geen aanleiding voor een voortoets in het kader van de Wnb en is het planvoornemen niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde ecologische inventarisatie is gezien de aangetroffen terreinomstandigheden en de aard van de ontwikkeling een voldoende beeld van de natuurwaarden ontstaan.

Van het doen van aanvullend onderzoek en de aanvraag van een ontheffing op grond van de Wnb is in voorliggende situatie geen sprake. Wel dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels.

Een nadere analyse in het kader van de gebiedenbescherming van de Wnb of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid is niet noodzakelijk. Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van natuurlijke habitats en soorten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Wnb nodig. Het plan is daarnaast op het punt van het NNN niet in strijd met de Provinciale Omgevingsverordening.

Wat betreft het aspect ecologie is het planvoornemen uitvoerbaar.

4.9 Verkeer en parkeren

Inleiding

Nieuwe functies betekenen meestal dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

Onderzoek

Op basis van de CROW-publicatie nr. 318 'Kencijfers wonen, werken en voorzieningen' is de verkeersgeneratie van een vrijstaande koopwoning bepaald op maximaal 8,6 ritten per etmaal. Het aantal parkeerplaatsen is bepaald tussen de twee en drie.

Het parkeren wordt volledig op eigen terrein, tussen de bestaande schuur en de nieuwe woning opgelost. De inrichtingsschets voorziet in twee parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm. Het perceel wordt via de steeg ontsloten op de Oude Rijksweg. Om gebruik te maken van de steeg dient er overeenstemming te worden bereikt met betrekking tot het recht van overpad. Deze akte is reeds ondertekend. De structuur van de Oude Rijksweg heeft voldoende capaciteit om de extra verkeersbewegingen die gepaard gaan met deze ontwikkeling op te vangen.

Conclusie

Wat betreft het aspect verkeer en parkeren is het planvoornemen uitvoerbaar.

4.10 M.e.r.-beoordelingsplicht

Inleiding

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd door het 'Besluit reparatie en modernisering milieueffectrapportage' en is bepaald dat de grenswaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplicht indicatief zijn. Het bevoegd gezag moet bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (85/337/EEG). In het kader hiervan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden ligt, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige

milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig, in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Onderzoek
Het planvoornemen betreft een kleinschalige ontwikkeling; de bouw van één woning. In onderdeel D11.2 van het Besluit m.e.r. is voor stedelijke ontwikkelingsprojecten als grenswaarde een aantal van 2.000 woningen opgenomen.
Het project is daarmee dusdanig kleinschalig van aard en omvang dat het ruimschoots onder de drempelwaarden voor ontwikkelingen blijft, zoals die zijn opgenomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Uit de verrichte milieuonderzoeken, zoals verwoord in dit hoofdstuk, blijkt voorts dat het planvoornemen geen significante effecten op de omgeving heeft.

Conclusie
Gezien de afwezigheid van die effecten is een m.e.r.-beoordeling dan ook niet nodig.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

Dit hoofdstuk bespreekt de juridische vormgeving van het bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding. Daarnaast is het bestemmingsplan voorzien van een toelichting omdat het krachtens artikel 3.1.6 van het Bro verplicht is om een bestemmingsplan te vergezellen met een toelichting. Deze toelichting geeft aan welke gedachten aan het plan ten grondslag ligt, wat de uitkomsten van verrichtte onderzoeken zijn, wat het resultaat is van de overleggen en tot slot doet het verslag van de georganiseerde inspraak bij het plan. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden.

Hieronder worden de aanwezige bestemmingsregels puntsgewijs besproken.

5.1 Inleidende regels

Het hoofdstuk 'Inleidende regels' bevat de begripsbepalingen en de wijze van meten. De definities van de begrippen sluiten aan bij de Regels van het bestemmingsplan De Streek, Veegplan. Ook sluiten ze aan bij de eisen van de SVBP2012.

5.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit een drietal bestemmingsregels:

1. Wonen - 1;
2. Waarde - Archeologie 3;
3. Waarde - Beschermd dorpsgezicht;
4. Waarde - Steeg.

Wonen - 1

Wonen - 1 omvat de woonbestemming binnen het beschermd dorpsgezicht, de regels sluiten aan bij de regels van het bestemmingsplan De Streek. In de regels zijn voorwaarden gesteld omtrent de bebouwing binnen deze bestemming, zo moeten de hoofdgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak. De oppervlakte aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 75 m^2. De regels zijn afgestemd op het gemeentelijk beleid ten aanzien van de invullocaties open plekken.

Waarde - Archeologie 3

De gemeente Staphorst beschikt over een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Op de verwachtingskaart staan naast de reeds bekende archeologische waarden ook de te verwachte archeologische waarden in de vorm van zones met een bepaalde trefkans. Hierdoor is een beeld gekregen waar archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig kunnen zijn.

Op de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart staan de terreinen waar archeologische waarden bekend zijn en waar archeologische waarden verwacht worden. Voor de AMK terreinen en de archeologische verwachtingsgebieden zijn beleidsadviezen opgesteld. De beleidsadviezen zijn vertaald in dubbelbestemmingen. Een klein deel van het perceel waar niet gebouwd zal gaan worden kent de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3, waar geldt dat bij ingrepen dieper dan 50 cm^2 en met een oppervlakte van minimaal 100 m^2 een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Waarde - Beschermd dorpsgezicht

Het plan biedt de mogelijkheid om nadere eisen te stellen ten aanzien van bebouwing in de omgeving van monumenten. Verder is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor het verharden van gronden die voor de 'voorgevels' van hoofdgebouwen en monumenten liggen en het kappen van bomen op de percelen. Daarmee wordt de gemeente allereerst de gelegenheid gegeven om het behoud van singel en laanbeplanting te garanderen en voorts wordt de mogelijkheid gegeven invloed uit te oefenen op de inrichting van de stegen met gewenste verhardingen en groenvoorzieningen. In de aanlegvergunningen zijn criteria opgenomen waaraan moet worden getoetst. In een aantal gevallen zal de aanvrager een inrichtingsplan moeten overleggen en wordt pas meegewerkt aan een vergunning als overeenstemming is over de uitvoer van een dergelijk plan.

Waarde - Steeg

Deze bestemming is opgenomen onder meer ter bescherming van de bestaande steeg en om te voorkomen dat nieuwe toeritten worden geasfalteerd.

5.3 Algemene regels

De algemene regels bestaan uit een zestal regels:

1. Anti-dubbeltelregel;
2. Algemene gebruiksregels;
3. Algemene aanduidingsregels;
4. Algemene afwijkingsregels;
5. Overige regels.

De Anti-dubbeltelregel is op basis van artikel 3.2.4 van het Bro. De Algemene gebruiksregels, Algemene aanduidingsregels en Algemene afwijkingsregels zijn ontleend aan het bestemmingsplan De Streek, Veegplan.

5.4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat standaard overgangsrecht en de slotregel conform artikel 3.2.1 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan betreft een particulier initiatief waarbij de kosten door de initiatiefnemer worden gedragen. De kosten voor de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding die zijn gedekt door de leges.

De enige kosten die verder uit dit plan kunnen voortvloeien, zijn planschadekosten. Om te waarborgen dat deze kosten door de initiatiefnemer wordt gedragen is hiertoe een overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Met betrekking tot de overlegpartners heeft de provincie Overijssel een lijst samengesteld van ruimtelijke plannen waarvoor geen vooroverleg nodig is. Voor plannen en projectbesluiten in stedelijk gebied met minder dan 7 woningen met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen is een vooroverleg niet noodzakelijk. Het onderhavig bestemmingsplan voldoet hier aan. Verder is de watertoets doorlopen. Hieruit blijkt dat de watertoets procedure goed is doorlopen en dat het Waterschap Drents Overijsselse Delta een positief wateradvies afgeeft. Nader vooroverleg met het Waterschap Drents Overijsselse Delta in het kader van dit bestemmingsplan is dan ook niet noodzakelijk.

6.2.2 Zienswijzen

De resultaten van de zienswijzen worden te zijner tijd ingevoegd.