



GEMEENTE STAPHORST

Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening “De Nieuwe Strik”

April 2015

Vastgesteld

Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening landgoed “De Nieuwe Strik”

Plan: Buitengebied, partiële herziening landgoed “De Nieuwe Strik”
Plantype: Bestemmingsplan
IMRO-nummer: NL.IMRO.0180.5102013002-VA01
Status: Vastgesteld
Datum: April 2015



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HUDIGE SITUATIE	9
2.1	ONTWIKKELING LANDGOED NIEUWE STRIK	9
2.2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	10
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	INLEIDING.....	12
3.2	BEELDKWALITEIT BEBOUWING	12
3.3	VERKEER EN PARKEREN	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	24
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	27
5.1	GELUID	27
5.2	BODEMKWALITEIT.....	28
5.3	LUCHTKWALITEIT	28
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	29
5.5	MILIEUZONERING	31
5.6	GEUR	33
5.7	ECOLOGIE.....	34
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	36
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	39
6.1	VIGEREND BELEID.....	39
6.2	WATERPARAGRAAF	40
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	41
7.1	INLEIDING.....	41
7.2	OPZET VAN DE REGELS	41
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	42
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	44
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK & VOOROVERLEG	45
9.1	VOOROVERLEG.....	45
9.2	INSPRAAK	45
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		46
BIJLAGE 1	BEELDKWALITEITSPLAN	46
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	46

BIJLAGE 3	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	46
BIJLAGE 4	WATERTOETSRESULTAAT	46

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Heerenweg ten oosten van de kern IJhorst is in 2008 de realisatie van landgoed ‘Nieuwe Strik’ juridisch-planologisch mogelijk gemaakt door middel van het bestemmingsplan “Landgoed De Nieuwe Strik te IJhorst”. Het (NSW) landgoed zal bestaan uit een totaal oppervlakte van 25 hectare, waarvan 10 hectare landbouwgrond wordt omgezet naar groen/natuur. De overige 15 hectare betreft bestaand bos.

Op basis van het toenmalige beleid van de provincie is een plan opgesteld voor een landgoed, waarbij één woning (landhuis van minimaal 1.000 m³) gerealiseerd mocht worden voor de eerste 10 hectare nieuwe natuur.

In dit geval wordt een landhuis gerealiseerd en is er een bestaande, vervallen boerderij aanwezig op de gronden die zijn betrokken bij het landgoed. Tijdens de procedure van bestemmingsplan “Landgoed De Nieuwe Strik te IJhorst” is de mogelijkheid tot herbouw van de boerderij uit voorgenoemd bestemmingsplan gehaald. Dit vanwege bezwaren van derden.

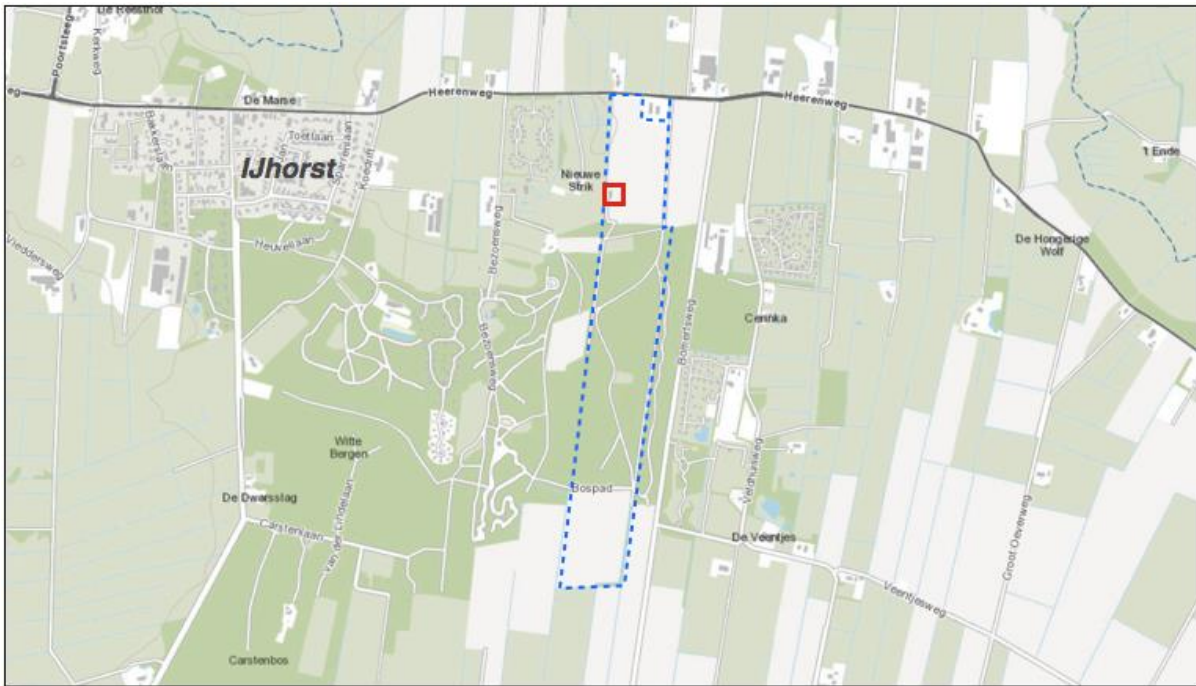
Met de vaststelling van de Omgevingsvisie en –verordening Overijssel in 2009 is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) tot stand gekomen. Dit (gewijzigde) provinciale beleid gaat uit van een meer ‘kwalitatieve’ insteek, waarbij (een percentage van) de waardevermeerdering van de ontwikkeling wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Deze beleidslijn biedt aanvullende mogelijkheden voor dit initiatief. In hoofdstuk 3 en paragraaf 4.2.4.1 wordt nader ingegaan op de wijze waarop deze ontwikkeling zich verhoudt tot de ontwikkelingsregeling van het landgoed.

Met voorliggend plan wordt de vervallen boerderij opnieuw het gewenste juridisch-planologische kader gegeven. De vervallen boerderij zal worden herbouwd, waarbij mede met het oog op de KGO gestreefd wordt naar versterking van de samenhang met het landhuis en de allure van het geheel. De beoogde kwaliteit van de te herbouwen boerderij en het landhuis is vastgelegd in een Beeldkwaliteitsplan.

In dit bestemmingsplan zal worden aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen op landgoed Nieuwe Strik aan de Heerenweg te IJhorst en betreft uitsluitend de locatie van de te herbouwen boerderij/woning. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Staphorst, sectie C, nummers 1230, 1734 en 1735. In figuur 1.1 wordt de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern IJhorst en op het landgoed ‘Nieuwe Strik’ weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied (rode kader) ten opzichte van IJhorst en het landgoed (blauwe kader) (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

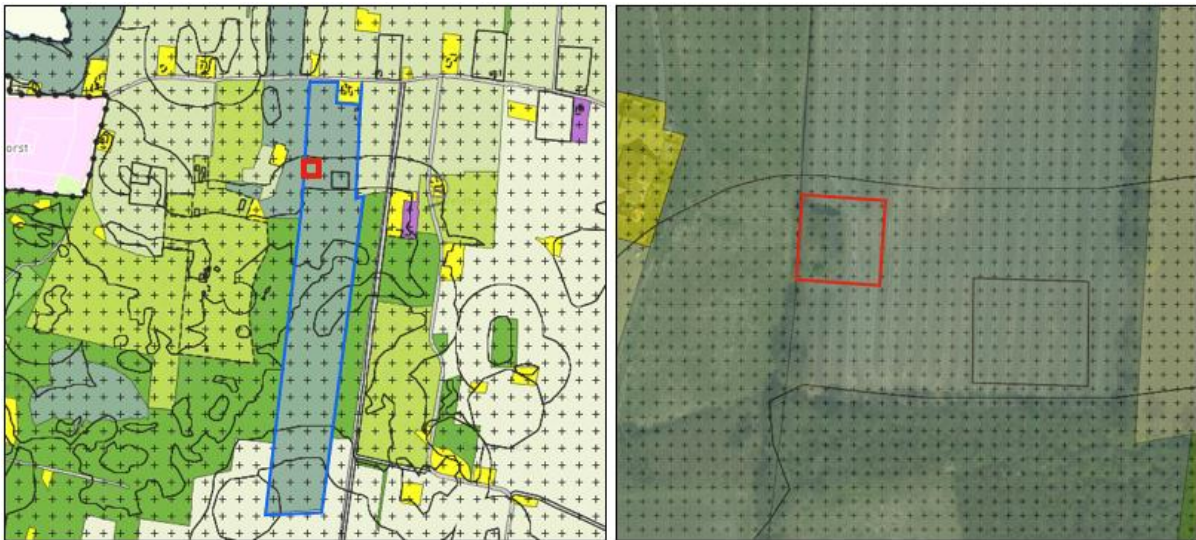
Het bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening landgoed “De Nieuwe Strik” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr.: NL.IMRO.0180.5102013002-VA01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlage).

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.

1.4 Huidige planologische regiem

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied”. Dit bestemmingsplan is op 25 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Staphorst. In figuur 1.2 zijn uitsneden van bestemmingsplan “Buitengebied” opgenomen ter plaatse van het gehele landgoed (blauwe contour) en ter plaatse van het plangebied (rode contour).



Figuur 1.2 Uitsneden verbeelding bestemmingsplan “Buitengebied” (Bron: Gemeente Staphorst)

Het gehele landgoed waaronder het plangebied is bestemd als ‘Natuur – Landgoed’. Gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bedoeld voor een landgoed, natuur en het behoud, beheer, herstel en ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden. Tevens zijn de gronden bedoeld voor recreatief medegebruik, wandelpaden, bos, bebossing, groenvoorzieningen, extensief agrarisch medegebruik, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen het plangebied is ook de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’ aanwezig. Gronden met deze dubbelbestemming zijn opgenomen voor het behoud van de middelhoge archeologische verwachtingswaarden.

Zoals beschreven in paragraaf 1.1 is ten tijde van het bestemmingsplan “Landgoed De Nieuwe Strik te IJhorst” geen passend juridisch-planologisch kader aan de vervallen boerderij toegekend. Er is namelijk geen bouwvlak aanwezig, waardoor het bouwwerk onder het overgangsrecht valt. Dit planologisch regiem is overgenomen in het geldende bestemmingsplan “Buitengebied”. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het gewenst juridisch-planologisch kader, om vervangende nieuwbouw van de boerderij mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ontwikkeling van landgoed Nieuwe Strik en wordt tevens een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Staphorst beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten waaronder de watertoets.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ontwikkeling Landgoed Nieuwe Strik

In 2008 is de realisatie van landgoed ‘Nieuwe Strik’ juridisch-planologisch mogelijk gemaakt door middel van het bestemmingsplan “Landgoed De Nieuwe Strik te IJhorst”. Het (NSW) landgoed zal bestaan uit een totaal oppervlakte van 25 hectare, waarvan 10 hectare landbouwgrond grotendeels wordt omgezet naar groen/natuur. De overige 15 hectare betreft bestaand bos. De inrichting (openstelling, begrenzing en grondgebruik) van het landgoed is weergegeven in figuur 2.1. De locatie van de vervallen boerderij is weergegeven middels de blauwe cirkel.

In de planvorming is rekening gehouden met het behoud / de herbouw van de vervallen boerderij. De locatie van het landhuis en de privétuin zijn mede afgestemd op deze bestaande bebouwing. Hierdoor ontstaat een harmonieus geheel aan bebouwing waarvan de omgeving natuurlijk wordt ingericht. De inrichting van het landgoed zal na de realisatie van de bebouwing plaatsvinden.



Figuur 2.1 Openstelling, begrenzing en grondgebruik landgoed ‘Nieuwe Strik’ (Bron: Eelerwoude)



Figuur 2.2 Huidige situatie plangebied (rode kader) (Bron: Provincie Overijssel)

2.2 Beschrijving plangebied

Zoals hiervoor uitgebreid beschreven, maakt het plangebied onderdeel uit van het landgoed ‘Nieuwe Strik’. Het plangebied wordt aan alle zijden begrensd door (nog niet ontwikkelde) natuurgronden. Het plangebied maakt deel uit van het privéterrein van het landgoed ter grootte van 2,5 hectare. In figuur 2.2 is het plangebied indicatief weergegeven op een luchtfoto. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Figuur 2.3 Huidige situatie plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied bestaat uit de vervallen boerderij, die bestaat uit een woongedeelte en stalruimte. Deze bebouwing staat al jaren leeg. Direct rondom de boerderij is opgaande beplanting aanwezig. De overige gronden in het plangebied zijn onbebouwd en onverhard. De afgelopen jaren zijn deze gronden ten behoeve van de landbouw gebruikt. In de huidige situatie is de boerderij uitsluitend middels onverharde gronden bereikbaar.

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

Vanuit het voormalige Streekplan van de provincie Overijssel, op basis waarvan het landgoed is ontwikkeld, bestonden de voorwaarden dat minimaal 10 hectare landbouwgrond moet worden omgezet naar natuurgronden. Hiervoor ontstaat de mogelijkheid tot het realiseren van een landhuis. Voor elke 5 hectare extra landbouwgrond dat wordt omgezet naar natuur, mag een extra woning worden gerealiseerd. Ten tijde van de planologische procedure voor de ontwikkeling van het landgoed, werd uitsluitend de minimale oppervlakte van 10 hectare aan natuur opgenomen in aanvulling op het bestaande oppervlakte van 15 hectare dat tot het landgoed gaat behoren.

Echter bestaat het landgoed in de toekomstige situatie uit 25 hectare. Gezien het feit dat de extra woning op het landgoed een te herbouwen woning is en dat het beheer zal bestaan uit een landgoed van 25 hectare, is het herbouwen van de woning aanvaardbaar. Het beheer van het landgoed en daarmee de duurzame instandhouding van het landgoed wordt met deze ontwikkeling gewaarborgd.

In het huidige provinciale beleid wordt niet (meer) uitgegaan van een ‘kwantitatieve’ benadering, maar van een ‘kwalitatieve’ benadering. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 4.2.4.1. Tevens wordt in het kader van dit plan extra aandacht gegeven aan de beoogde beeldkwaliteit van de te herbouwen woning en de wijze waarop de woning deel uit gaat maken van het totale landgoed.

3.2 Beeldkwaliteit bebouwing

Zoals beschreven wordt nadrukkelijk ingezet op beeldkwaliteit van de bebouwing op het totale landgoed. EVE Architecten heeft derhalve voor de beoogde bebouwing op het landgoed een Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Aangezien het landhuis en de woning niet ‘separaat’ van elkaar kunnen worden gezien, zijn zowel het landhuis als de woning in het Beeldkwaliteitsplan (hierna: BKP) opgenomen. Hiermee wordt tevens de ondergeschiktheid van de woning aan het landhuis verduidelijkt. Het BKP wordt hierna toegelicht en het volledige BKP is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Na vaststelling van het BKP door de gemeenteraad betreft dit plan het toetsingskader voor zover dit afwijkt van de geldende welstandscriteria.

Op het landgoed worden twee woningen gerealiseerd: het landhuis en de tweede woning. Het landhuis is het centrale punt op het landgoed en heeft ook dusdanig de uitstraling: markant, statig en rijk gedetailleerd. De tweede woning, is duidelijk ondergeschikt; niet alleen qua volume maar ook qua kleur en detaillering. De woning kan in de landgoedsetting als ‘bijgebouw’ wordt aangemerkt.

De twee gebouwen vormen samen een harmonieus geheel. Beide gebouwen gaan enerzijds op in hun natuurlijke omgeving door een goede inpassing in het landschap. Anderzijds staan de gebouwen solitair op het landgoed waardoor een contrast ontstaat tussen de ‘harde’ gebouwen enerzijds en de ‘zachte’ natuur anderzijds. De criteria voor de woning zijn hierna opgenomen.

Situering: De woning wordt herbouwd op de bestaande locatie. De ontsluiting vindt plaats via de hoofdentree van het landgoed. De nokrichting / massa van de woning zal in de diepte van de kavel staan, haaks op de Heerenweg.

Hoofdvorm: Het hoofdvolume is staafvorming en wordt in de diepte geplaatst. Het volume is enkelvoudig met ondergeschikte aan- en uitbouwen ten opzichte van het hoofdvolume. Het bijgebouw van de tweede woning is ondergeschikt en wordt terug liggend achter de rooilijn geplaatst. De woning wordt voorzien van een kap.

Gevel: De materiaalkeuze wordt vrijgelaten. Voorwaarde is dat deze deugdelijk en duurzaam zijn.

Kleur en detaillering: De tweede woning is terughoudend in haar kleurgebruik, er worden gedekte kleuren toegepast en concurreert niet met het landhuis. De detaillering is sober, zorgvuldig en duurzaam.

Erf: Voor het landgoed is een Natuur- en landschapsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan volgt de richtlijnen zoals deze worden vastgelegd in het Natuur- en landschapsplan. Rondom de woning is het mogelijk om een privétuin in te richten. Deze privétuin is opgenomen in het Natuur- en landschapsplan.

Figuur 3.1 biedt een impressie van de te herbouwen woning op basis van de hiervoor gestelde criteria.



Figuur 3.1 Impressie van de woning (Bron: EVE Architecten)

3.3 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeer

Ten behoeve van het nieuwe landgoed met landhuis zal een nieuwe toegangsweg worden aangelegd vanaf de Heerenweg. Middels de privépaden in het verlengde van de toegangsweg wordt zowel het landhuis als de te herbouwen woning bereikbaar. Hiermee ontstaat een verkeersveilige ontsluiting en levert in- en uitrijdend verkeer geen significante belemmering voor de omgeving. Het plan voorziet in de herbouw van de woning, waardoor er geen sprake is van een toename van verkeersbewegingen. Wel wordt opgemerkt dat de Heerenweg voldoende capaciteit biedt om de verkeersbewegingen op te vangen. Het plan levert vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmeringen op.

3.2.2 Parkeren

Met betrekking tot het berekenen van het aantal parkeerplaatsen wordt gebruikt gemaakt van de uitgave ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (publicatie 317)’ van het CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek). In deze uitgave zijn onder meer parkeernormen opgenomen. De CROW-normen zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De normen zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Het plangebied is op basis van de uitgave van het CROW aan te merken als ‘buitengebied – niet stedelijk’. Voor de nieuwe vrijstaande koopwoning wordt een parkeernorm gehanteerd van minimaal 2,0 tot maximaal 2,8 parkeerplaatsen per woning.

In dit geval zal parkeren plaatsvinden op eigen terrein. Dit gedeelte van het landgoed behoort namelijk tot de 2,5 hectare privéterrein. Gezien de ruime omvang het privéterrein rondom de woning, is voldoende ruimte

beschikbaar voor 2/ 3 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm van het CROW. Tevens wordt mogelijk een inpandige parkeerplaats gerealiseerd in het bijgebouw bij de woning.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

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

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden.

Het provinciaal beleid voorziet primair in de ontwikkeling van woningbouw in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. De rust en de ruimte van het buitengebied bieden echter ook andere aantrekkelijke woonmilieus, waar mensen goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst. De ambitie van de provincie met betrekking tot de invulling van de woonomgeving is gericht op: *Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus die voorzien in woonvraag.*

4.2.2 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.

4.2.3 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. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

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

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en

archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

4.2.3.2 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.

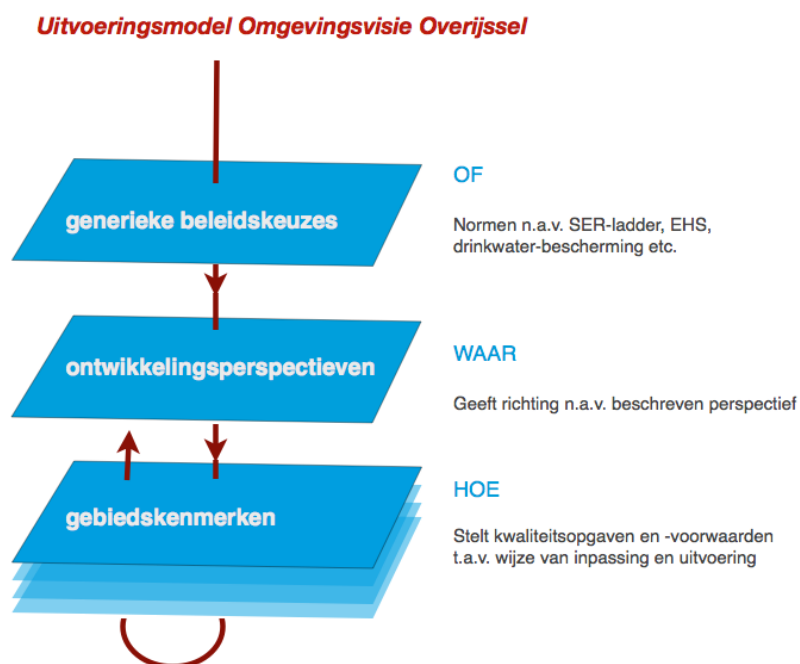
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit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

4.2.3.3 Gebiedskenmerken

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

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

Figuur 4.1. geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Gezien het feit dat er in het plangebied sprake is van herbouw van de woning is artikel 2.1.4 (Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) van belang. Tevens wordt aangegeven op welke wijze de ontwikkeling zich verhoudt ten aanzien de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (art. 2.1.6). Op deze artikelen wordt hierna nader ingegaan.

Artikel 2.1.4 Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

- dat (her)benutting van bestaande bebouwing in de groene omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
- dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel 2009

In dit geval wordt de vervallen boerderij herbouwd op ongeveer dezelfde locatie. De bestaande bebouwing wordt gesloopt vanwege de slechte staat. Het bestaande bouwvolume wordt teruggebouwd. Hiermee wordt geen extra ruimtebeslag gelegd op de groene omgeving. Er wordt immers bestaande bebouwing benut terwijl er een aanzienlijke kwaliteitsverbetering wordt behaald.

In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.4 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

1. *Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.6 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

De ontwikkeling van een deel van het landgoed vindt zijn oorsprong in de toenmalige landgoedregeling van de provincie. De toenmalige regeling ging uit van een ‘kwantitatieve’ gedachte. Dit bracht met zich mee dat extra woningen waren gekoppeld aan oppervlakten nieuwe natuur. Bij een omzetting van 10 hectare agrarische grond naar natuurgronden mocht één landhuis worden gerealiseerd. Bij elke 5 hectare extra omzetting van agrarisch naar natuur, mocht een extra woning worden gerealiseerd. Doordat een oppervlakte van 10 hectare werd omgezet naar natuur was in principe uitsluitend één nieuw landhuis mogelijk, ondanks de vervallen boerderij reeds aanwezig was op de locatie.

Met de vaststelling van de Omgevingsvisie en –verordening Overijssel in 2009 is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving ingetreden. De provincie wil ontwikkelingen in de Groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de ‘Kwaliteitsimpuls Groene omgeving’ ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen als rood voor rood, rood voor groen, VAB, landgoederen etc. Deze regelingen blijven daarin overigens wel herkenbaar.

Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de Groene omgeving. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en ‘Catalogus Gebiedskenmerken’.

Ontwikkelingen in de Groene omgeving worden als volgt benaderd:

Er wordt ruimte voor sociaal-economische ontwikkeling geboden als deze ontwikkeling vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is en in het ontwikkelingsperspectief ter plekke past en volgens de ‘Catalogus Gebiedskenmerken’ wordt uitgevoerd.

Dit (gewijzigde) provinciale beleid gaat uit van een meer ‘kwalitatieve’ insteek, waarbij de ontwikkelingsruimte die men krijgt in evenwicht dient te zijn met investeringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit.

Rechtvaardiging van het toestaan van een tweede woning op het landgoed bestaat enerzijds uit de omvang van het landgoed. Met de ontwikkeling van het landgoed, wordt 10 hectare aan nieuwe natuur gerealiseerd. Echter gaat ook een oppervlakte van 15 hectare bestaand bos tot het landgoed behoren. In dit bestaande bos worden ook investeringen gepleegd in het beheer en onderhoud van het bos en de aanleg van nieuwe recreatieve paden. Anderzijds dat het om een te herbouwen opstal gaat (geen geheel nieuwe ontwikkeling).

Een combinatie van beide omstandigheden levert voldoende motivatie voor het toestaan van een tweede woning op het landgoed. De landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd door de aanleg en het beheer van de landschapsmaatregelen in het Natuur- en landschapsplan (bijlage 1 van de regels) te koppelen.

Naast de eerder genoemde argumenten (omvang landgoed / bestaande opstal) kan nog worden toegevoegd, dat in vergelijking tot de bestaande landschapsmaatregelen (Natuur- en Landschapsplan) nog ruim 6.000 m² extra bos wordt ingeplant. De aanplant vindt plaats in het overgangsgebied tussen het bestaande bos en de open ruimte en wordt ook als zodanig vormgegeven. Ook de aanleg en onderhoud van dit extra bosplantsoen is als voorwaarde opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan (bijlage 1). In figuur 4.2 is dit weergegeven.



Figuur 4.2 Aanplant extra bos (Provincie Overijssel)

De inhoud van de woning komt overeen met de inhoud van de bestaande opstal. Deze nieuwbouw resulteert dan ook niet in extra m³ bebouwing in het buitengebied. Het bijgebouw bij de woning wordt in dit geval wel beschouwd worden als extra bebouwing. Dit bijgebouw wordt echter in ruime mate gecompenseerd door de hiervoor genoemde extra aanplant van bos.

Bij het opstellen van het Natuur- en Landschapsplan voor het gehele landgoed waarin de inrichting en het beheer zijn vastgelegd is rekening gehouden met de ontwikkelingsmogelijkheid van zowel een nieuw landhuis als de herbouw van de woning. De investeringen in het beheer en onderhoud zijn hierop afgesteld.

Op deze wijze ontstaat er evenwicht tussen de ontwikkelruimte en de vereiste tegenprestatie.

Tevens wordt nog opgemerkt dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de te herbouwen woning (en van het landhuis) is gewaarborgd door middel van een Beeldkwaliteitsplan (Bijlage 1 van de toelichting).

Bij de overige afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn er verder geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen. Een en ander blijkt ook uit hoofdstuk 4 van deze plantoelichting waarin uitgebreid op de diverse omgevingsaspecten wordt ingegaan.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied is op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart gelegen in “Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte” met de aanduiding “Mixlandschap”. In figuur 4.3 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 4.3 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

‘Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte – mixlandschap’

In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Het betreffen gebieden voor gespecialiseerde landbouw en mengvormen van landbouw met andere functies (recreatie-zorg, natuur, water) en bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”

De ontwikkeling van het landgoed is een functiemenging van natuur, wonen en recreatie en past goed in het ontwikkelingsperspectief ‘mixlandschap’. Er ontstaat een bijzonder woonmilieu, waarbij de inrichting

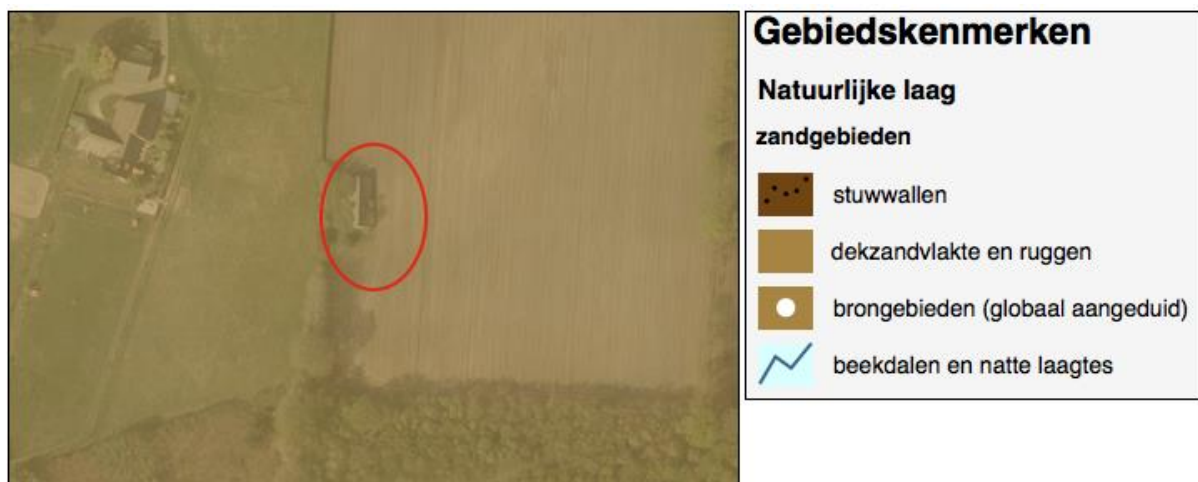
plaatsvindt op basis van de cultuurlandschappen. Het initiatief is in overeenstemming met de ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De “Stedelijke laag” wordt buiten beschouwing gelaten, omdat er ter plaatse van het plangebied of in de directe omgeving geen specifieke eigenschappen voor deze laag gelden.

1. De “Natuurlijke laag”

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp. De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de “Natuurlijke laag” aangeduid met het gebiedstype “Dekzandvlakte en ruggen”. In figuur 4.4 is dit weergegeven.



Figuur 4.4 Natuurlijke laag: “Dekzandvlakte en ruggen” (Bron: Provincie Overijssel)

‘Dekzandvlakte en ruggen’

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

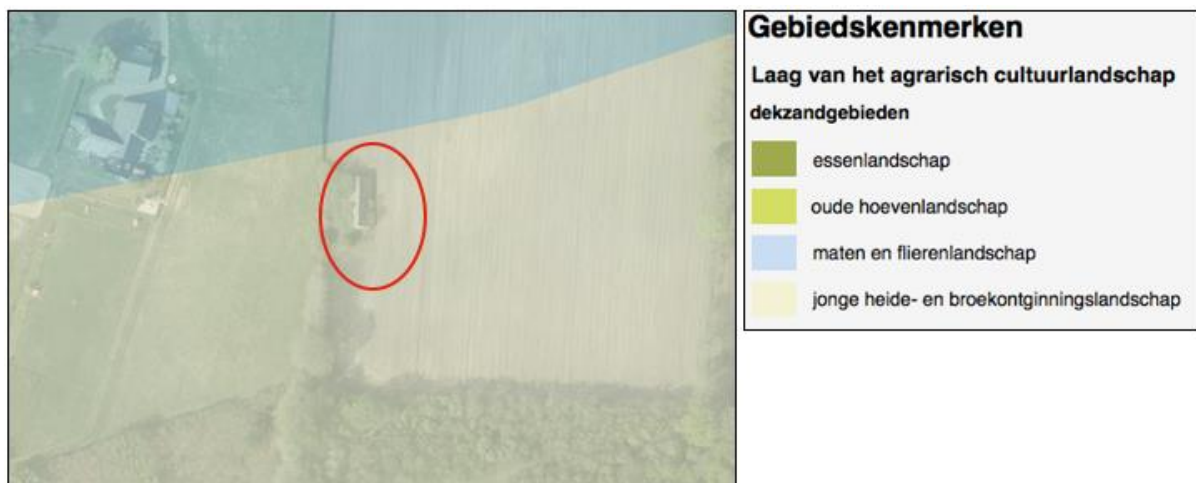
Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”

Met het eerder opgestelde Natuur- en landschapsplan voor het gehele landgoed wordt de natuurlijke laagte aan de noordzijde van het landgoed beter beleefbaar gemaakt en ingericht als nieuwe (natte) natuur. De beplanting bestaat uit natuurlijke soorten. De herbouw van de vervallen boerderij vindt plaats ongeveer op dezelfde locatie waarbij de hoofdvorm en oriëntatie van het gebouw enigszins gelijk blijft. Voorliggend plan

past binnen de uitgangspunten uit de ‘Natuurlijke laag’. De ontwikkeling van het gehele landgoed draagt bij aan de ambitie vanuit deze laag.

2. De “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangeduid met het gebiedstype “Jonge heide- en broekontginningslandschap”. In figuur 4.5 is dit weergegeven.



Figuur 4.5 Laag van het agrarisch cultuurlandschap: ‘Jonge heide- en broekontginningslandschap’ (Bron: Provincie Overijssel)

‘Jonge heide- en broekontginningslandschap’

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Toetsing van het initiatief aan de “Jonge heide- en broekontginningslandschap”

De kenmerkende grote open ruimte in dit gebied, dat is begrensd door het boscomplex, blijft behouden met dit plan. De oorspronkelijke situering en oriëntatie van de vervallen boerderij blijft behouden met de herbouw. Ook in het Natuur- en landschapsplan voor het gehele landgoed is hier rekening mee gehouden. Voorliggend plan past binnen de uitgangspunten uit de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’.

3. De “Lust en Leisurelaag”

Met de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. De lust & leisurelaag is het domein van de belevenis, de betekenis

en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

De ambitie is gericht op sterke ruimtelijke identiteiten als motor voor gebiedsontwikkeling. Het gaat er om beleving, betekenis en kwaliteit van de omgeving te versterken en de beleefbaarheid en toegankelijkheid van het landschap te vergroten. Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart de "Lust- en leisurelaag" de aanduiding 'Donkerte'. In figuur 4.6 is dit weergegeven.



Figuur 4.6 Lust- en leisurelaag: 'Donkerte' (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 "Lust- en leisurelaag"

De ontwikkeling brengt geen onevenredige toename van kunstlicht met zich mee, omdat er sprake is van vervangende nieuwbouw. Wel zal er spaarzaam om moeten worden gegaan met buitenverlichting ter plaatse van de bebouwing. Dit brengt met zich mee dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voldoende rekening wordt gehouden met de uitgangspunten uit de "Lust- en leisurelaag".

4.2.5 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.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Kadernota Buitengebied

4.3.1.1 Algemeen

De gemeente Staphorst gebruikt de kadernota Buitengebied als integrale afwegingskader bij nieuwe ontwikkelingen. Hierdoor krijgt de gemeente meer grip op de gewenste ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkelingen en de uitvoering en de financiering daarvan. Van belang wordt geacht dat enerzijds ruimte wordt geboden aan nieuwe ontwikkelingen en anderzijds het unieke landschap in voldoende mate wordt beschermd. Uitgangspunt is dan ook dat het landschap kaderstellend is bij ruimtelijke ontwikkelingen.

4.3.1.2 Landschap

De structuur en het beeld van een landschap worden in hoge mate bepaald door de manier waarop het landschap is ontgonnen. Het huidige landschap is dan ook grotendeels door de bewoners gevormd, die daarbij gedwongen waren uit te gaan van het aanwezige abiotische patroon.

Randvoorwaarden ten aanzien van de (ontwikkelings)mogelijkheden voor de functies in het buitengebied vloeien in belangrijke mate voort uit het landschap van Staphorst. Dit met het oog op de aanwezige waardevolle kenmerken en het in stand houden en versterken van de landschappelijke verscheidenheid. Met inachtneming van deze randvoorwaarden krijgen de landbouw en de natuur de ruimte zich verder te ontwikkelen. De ontwikkeling van de andere functies, zoals wonen, niet-agrarische bedrijvigheid, recreatie, etc., mag niet ten koste gaan van het landschap.

Nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied van Staphorst zullen worden getoetst aan de verschillende landschappelijke eenheden en de bijbehorende karakteristieken.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan het ‘Kadernota Buitengebied’

De ontwikkeling van wonen is in principe mogelijk, wanneer dit niet ten koste gaat van het landschap. In voorliggend geval betreft het de herbouw van de vervallen boerderij. De woning gaat onderdeel uitmaken van het landgoed. Met de ontwikkeling van het landgoed wordt een agrarische grond ingezet voor natuur- en landschapsontwikkeling. De herbouw van de woning zorgt mede voor een duurzame instandhouding van het landgoed. Gesteld wordt dat de ontwikkeling bijdraagt aan het de uitgangspunten vanuit de Kadernota Buitengebied.

4.3.2 Landschapsplan Staphorst

4.3.2.1 Algemeen

Op 28 mei 2011 heeft de gemeenteraad het landschapsplan Staphorst vastgesteld. Het plan is een actualisatie van het landschapsbeleidsplan Staphorst uit 1997. Door diverse ontwikkelingen in de landbouw, woningbouw, industrie, infrastructuur en recreatie, die allen van invloed zijn op het Staphorster buitengebied, was er een nieuwe stimulans nodig. Het landschapsplan is allereerst en vooral een beleidsplan, waarin een visie is

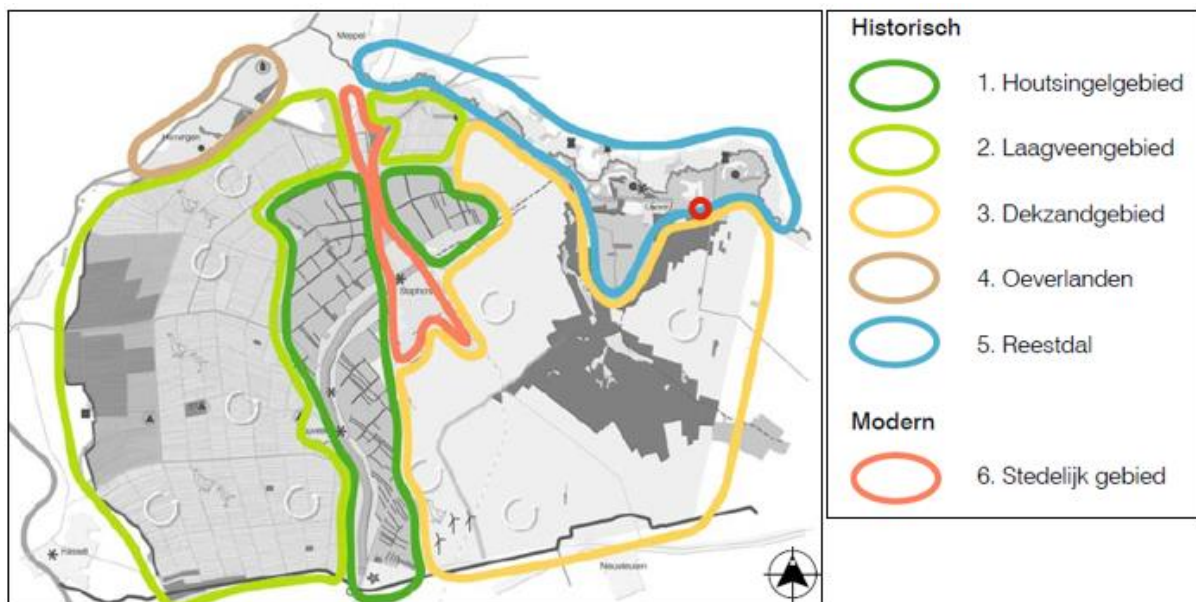
neergelegd voor de toekomst van het Staphorster landschap. Deze visie geeft aan welke ontwikkelingen in de diverse landschapstypen en deelgebieden gewenst zijn. Daarnaast biedt het plan bouwstenen voor ontwikkeling en (her)inrichting in de betreffende landschappen en gebieden.

De gemeentelijke visie op het landschap is gericht op het behoud en ontwikkeling van landschapswaarden. De landbouwsector vervult een belangrijke rol bij het behoud en beheer van de verschillende landschapstypen in Staphorst. Op hoofdlijnen is deze visie gericht op:

- behoud en versterking van de verschillende landschapstypen door beheer en herstel van landschapselementen;
- actieve ontwikkeling van een landschappelijk raamwerk in gebieden waar veel ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden;
- behoud en versterking van de beeldkwaliteit

4.3.2.2 Deelgebieden

Eén en ander is weer uitgewerkt per deelgebied. Zoals ook uit de figuur 4.7 blijkt is de locatie gelegen in het deelgebied “Reestdal” op de overgang naar het “Dekzandgebied”.



Figuur 4.7 Deelgebieden Landschapsplan Staphorst (Bron: Gemeente Staphorst)

Reestdal

Voor het Reestdal wordt gestreefd naar behoud en ontwikkeling van het kleinschalige en afwisselende natuur- en cultuurlandschap. Daarbij wordt het verschil tussen half open oostelijke deel en het relatief open westelijke deel verder ontwikkeld. Bouwstenen hiervoor zijn: graslanden, waardevolle essen, bosjes en perceelgrensbeplanting (oostelijke deel), solitaire bomen en erven met erfbepanting aan de Lankhorsterweg / Heerenweg. In dit gebied zal extra aandacht worden besteed aan versterking van de recreatie en de beeldkwaliteit van de erven, bijvoorbeeld door een streekeigen huis en erfproject, die ook in andere delen van het Reestdal worden uitgevoerd.

Dekzandgebied

Het dekzandgebied kenmerkt zich door een afwisselend landschap van jonge ontginningen. Voor het dekzandgebied geldt dat de kavelstructuur - de ‘waaier’ waarvan alle lijnen uitkomen in de puntlanden – wordt benut als vormgevend principe voor landschapsversterking. In het dekzandgebied gaat het hierbij vooral om wegbeplanting en perceelgrensbeplanting. De verkaveling is het landschappelijke kader bij ruimtelijke

ontwikkelingen zoals dorpsuitbreidingen en de eventuele inplaatsing van nieuwe agrarische bedrijven in de primaire landbouwgebieden.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het ‘Landschapsplan Staphorst’

Zoals eerder genoemd is bij de planvorming van het gehele landgoed een Natuur- en landschapsplan opgesteld, waarbij voldoende rekening is gehouden met behoud en ontwikkeling van de landschapswaarden. Met dit plan wordt uitsluitend de vervallen boerderij herbouwd. De beoogde beeldkwaliteit is vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan zoals verwoord in hoofdstuk 3. Gesteld wordt dat de ontwikkeling goed past binnen het gemeentelijk landschapsbeleid zoals verwoord in het Landschapsplan Staphorst.

4.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN 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 milieu- en omgevingsaspecten 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 milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie en archeologie & cultuurhistorie.

5.1 Geluid

5.1.1 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 voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. De functie 'wonen' is aan te merken als een geluidgevoelige functie.

In voorliggend geval is het aspect railverkeerslawaai niet van belang aangezien er geen spoorweg in de directe omgeving aanwezig is. Voor wat betreft het aspect industrielawaai wordt opgemerkt dat in de omgeving van het plangebied geen gezoneerd bedrijventerrein aanwezig is. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woning wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering). Inzake wegverkeerslawaai wordt verwezen naar de navolgende subparagraaf.

5.1.2 Wegverkeerslawaai

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Het onderzoek is alleen noodzakelijk als de geluidgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van de weg gesitueerd is. 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 de navolgende tabel.

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 te herbouwen woning ligt in “buitenstedelijk” gebied buiten de wettelijk vastgestelde geluidszones van 250 meter, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Heerenweg en de Bomertsweg. Tevens wordt opgemerkt dat de verkeersintensiteit op de Heerenweg en Bomertsweg relatief laag is. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling en is er sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning in het kader van geluid.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 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 een bodemonderzoek te worden verricht.

Kruse Milieu heeft voor het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In de volgende subparagraaf zijn de onderzoeksresultaten en conclusies voortkomend uit dit onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

5.2.2 Onderzoeksresultaten verkennend bodemonderzoek

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

- de bovengrond is zeer licht verontreinigd met PAK;
- de ondergrond is niet verontreinigd;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium;

De hypothese “onverdachte locatie” dient te worden verworpen, aangezien enkele overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. Er zijn zintuiglijk geen bodemvreemde en/of asbestverdachte materialen waargenomen.

5.2.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 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. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit 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 m² 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 NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 *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 luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 **Onderzoeksresultaten**

Het project betreft de herbouw van één woning. Gelet op de aard en omvang van deze functie, in verhouding tot de voorbeelden zoals hiervoor zijn beschreven in paragraaf 5.3.1.1, welke voorbeelden niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, kan worden aangenomen dat voorliggend project ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze woningbouwontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 **Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

5.4 **Externe veiligheid**

5.4.1 **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 (Revi);

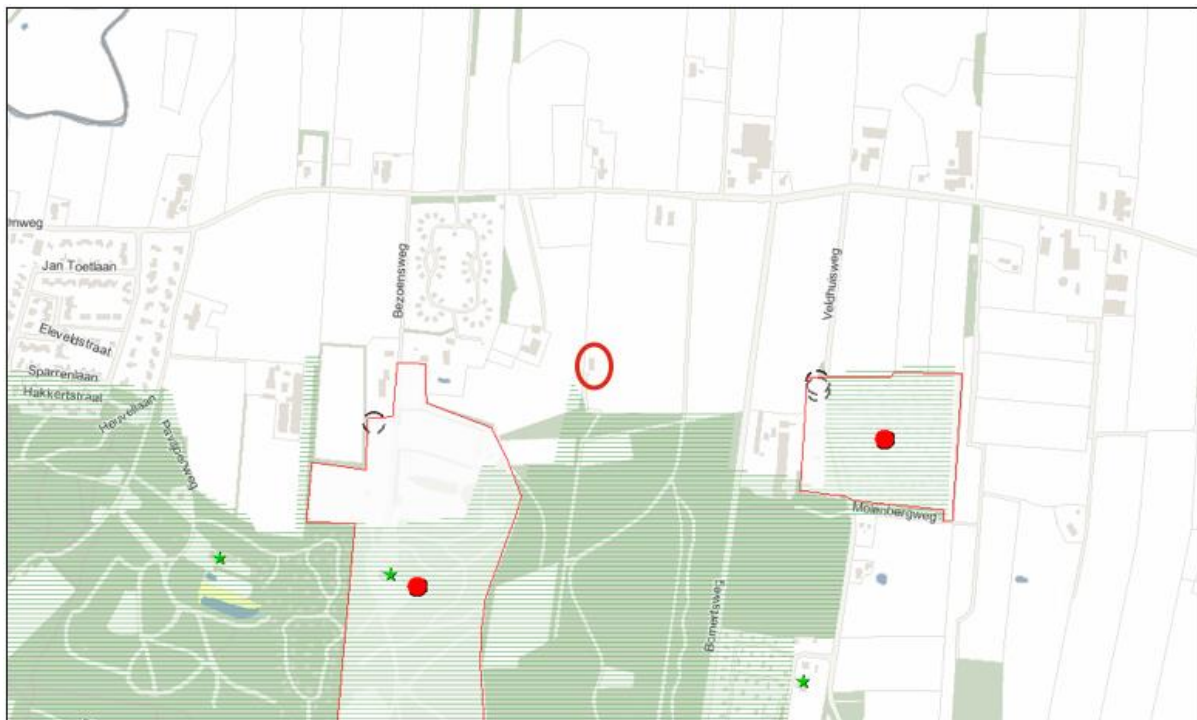
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

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

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Overijssel 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 de figuur 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

In de omgeving van het plangebied zijn twee inrichtingen met risicobronnen aanwezig. Het betreffen bungalowpark “’t Veldhuys” (Velhuisweg 1) en camping “De Vossenburcht” (Bezoensweg 5). Op beide inrichtingen is een bovengrondse propaantank aanwezig. In dit geval zijn plaatsgebonden risicocontouren (PR 10⁻⁶) aanwezig.

Voor bungalowpark “’t Veldhuys” geldt een risicocontour van 19 meter. De afstand tussen het plangebied en de terreingrens met bijbehorende risicocontour van het bungalowpark bedraagt circa 330 meter. Voor camping “De Vossenburcht” geldt een risicocontour van 17 meter. De afstand tussen het plangebied en de terreingrens met bijbehorende risicocontour van de camping bedraagt circa 180 meter. Het bungalowpark en de camping vormen, in het kader van externe veiligheid, geen belemmering voor het voornemen.

Uit de inventarisatie blijkt tevens dat het plangebied:

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

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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 mogelijk is.

Hoewel de richtafstanden in VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van woningen worden gesitueerd.

5.5.2 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. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

Het omgevingstype ‘gemengd gebied’ wordt in de VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering” omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Het gebied waarin het plangebied zich bevindt is aan te merken als een ‘rustige woonwijk’.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 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 bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

5.5.3.2 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. De functie ‘wonen’ is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe woning binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In de navolgende tabel is weergegeven op welke afstand van het plangebied welk type bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied voorkomt en tot welke milieucategorie dit type bedrijvigheid wordt geschaard/ het bestemmingsplan toe laat. Tevens wordt aangegeven welke grootste richtafstand hiervoor geldt en wat de afstand van deze bedrijvigheid tot aan de te realiseren nieuwe woning is. Opgemerkt wordt dat de agrarische bedrijvigheid niet is opgenomen in deze tabel. De toetsing aan het aspect geur plaatsvindt in paragraaf 5.6, omdat bij agrarische bedrijven niet de richtafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend zijn.

Bedrijvigheid	Categorie	Grootste richtafstand	Afstand tot aan nieuwe woning
Kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken) (Veldhuisweg 1)	3.1	50 meter	330 meter
Kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken) (Bezoensweg 5)	3.1	50 meter	150 m
Bedrijvigheid cat. 1 en 2 (Veldhuisweg 2-2c)	2	30 meter	300 m

Er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden zoals deze op basis van de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” aangehouden moeten worden voor de bovengenoemde bedrijfstypen (met uitzondering van het aspect geur).

Gezien het vorenstaande kan worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woning en de omliggende bedrijvigheid niet onevenredig wordt belemmerd door de beoogde ontwikkeling. Opgemerkt wordt de toetsing aan het aspect geur in paragraaf 5.6 plaatsvindt.

5.5.4 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmeringen voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor inrichtingen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient tussen een emissiepunt van een dierenverblijf waarin melkkoeien en/of vrouwelijk jongvee worden gehouden en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom een afstand van 100 meter en buiten de bebouwde kom een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Voor de overige dieren welke binnen de inrichting worden gehouden, is in de Wet geurhinder en veehouderij een geurnorm opgenomen. Deze bedraagt voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom 8 odour units per kubieke meter lucht. Voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom bedraagt deze 2 odour units per kubieke meter lucht.

5.6.2 Geurgebiedsvisie gemeente Staphorst

De Wgv gemeente de mogelijkheid om gebiedsgericht geurbeleid op te stellen. Daarmee krijgt de gemeente een instrument om de ontwikkeling van (grootschalige) veehouderij te sturen. Gemeenten mogen bij verordening van de normen van de Wgv afwijken, binnen bepaalde grenzen. De gemeente Staphorst heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en in januari 2013 heeft de gemeenteraad van Staphorst de ‘Verordening geurhinder en veehouderij 2012’ vastgesteld.

Op basis van de geurverordening en de daaraan ten grondslag liggende ‘Geurgebiedsvisie Gemeente Staphorst’ (augustus 2009) en de aanvulling ‘Geurgebiedsvisie Gemeente Staphorst’ (januari 2013) zijn de zogenaamde ‘vaste afstanden’ binnen de bebouwde kom teruggebracht van 100 naar 50 meter.

De geuremissie van bedrijven die geen dieren houden waarvoor ‘vaste afstanden’ zijn vastgesteld is op basis van de geurverordening eveneens aangepast. Bepaald is dat de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object binnen de bebouwde 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen (i.p.v. 2 odour units per kubieke meter lucht). Tevens zijn er afwijkingen voor het gebied: ‘De Streek’ en voor karakteristieke of monumentale panden opgenomen.

5.6.3 Onderzoekresultaten geur

Het plangebied is gelegen in het buitengebied. In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen veehouderijen gevestigd. De dichtstbijzijnde veehouderij (Heerenweg 51/53) is gelegen op ruim 320 meter. Dit betreft een grondgebonden agrarisch bedrijf (eventueel met intensieve neventak). Voor wat betreft een grondgebonden veehouderij geldt een minimale afstand van 50 meter. Gezien de ruime afstand van het plangebied tot het agrarisch bedrijf wordt voldaan aan de vaste afstand genoemd in de Wgv.

Overige veehouderijen zijn op meer dan 400 meter van het plangebied gelegen. Aangezien al bestaande geurgevoelige objecten tussen de agrarische bedrijven en het plangebied aanwezig zijn, zorgt deze ontwikkeling niet voor een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheid van agrarische bedrijvigheid. Tevens wordt ter plaatse van de te herbouwen woning een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

5.6.4 Conclusie

Gezien de grote afstand zal er sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de te herbouwen woning.

5.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Natuurbank Overijssel heeft het plangebied in het kader van gebieds- en soortenbescherming onderzocht. In de volgende subparagraaf zijn de resultaten uit dit onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

5.7.1 Gebiedsbescherming

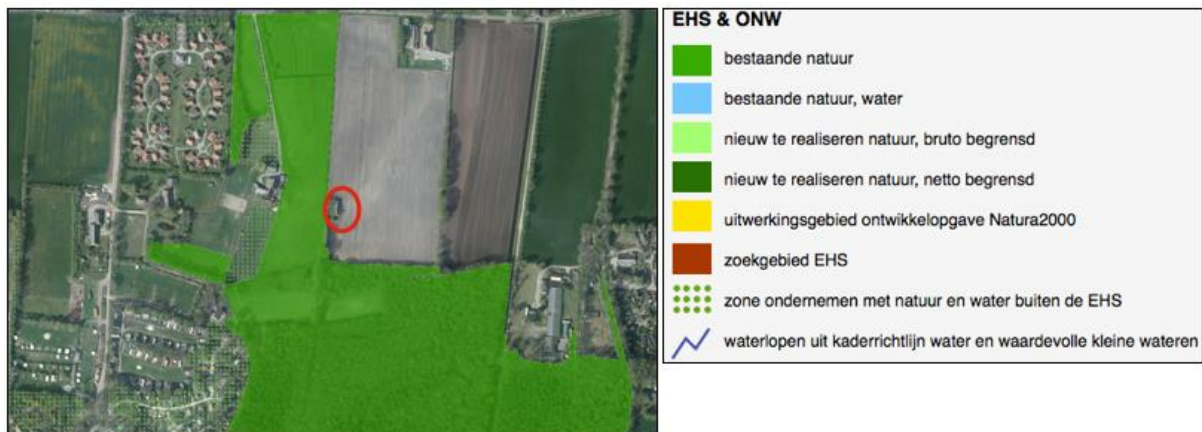
5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel 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 is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “De Wieden” is gelegen op een afstand van circa 10,7 kilometer. Gezien de ruime afstand van het plangebied tot het Natura 2000-gebied en de aard en omvang van de ingreep wordt gesteld dat er geen aantasting plaatsvindt van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied.

5.7.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. In figuur 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Figuur 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied is niet gelegen binnen de concreet begrensde EHS. Het plangebied ligt op enkele meters van de EHS. Gezien de afstand van het plangebied tot aan de EHS, de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen significante aantasting plaatsvindt op de kenmerken en waarden van de EHS. Ontheffing in het kader van de EHS is niet noodzakelijk.

5.7.2 Soortenbescherming

5.7.2.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

5.7.2.2 Resultaten Quickscan natuurwaardenonderzoek

In het kader van de Flora- en Faunawet is het plangebied onderzocht op het voorkomen van beschermde planten en dieren en de potentiële aanwezigheid van deze soorten (geschiktheid van het gebied voor de desbetreffende soorten).

Beschermde plantensoorten zijn niet aangetroffen in het plangebied en geschikte groeiplaatsen hiervoor ontbreken. Naar aanleiding van het onderzoek worden de volgende diersoorten nader toegelicht.

Broedvogels

In het plangebied broeden mogelijk verschillende vogelsoorten in de bebouwing en de beplanting. Er broeden alleen soorten waarvan uitsluitend de bezette nesten beschermd zijn, niet de vaste rust- en verblijfplaatsen of de nestplaatsen. Om de voorgenomen activiteit in overeenstemming te brengen met de Ff-wet, dient de beplanting en bebouwing buiten de broedtijd gerooid/gesloopt te worden, wanneer bezette nesten aanwezig zijn.

Vleermuizen

Ten aanzien van vleermuizen kan worden gesteld dat het plangebied niet geschikt wordt als verblijfplaats. Geschikt foerageergebied zoals oud, open loofbos, vochtig hooiland, oevers en open water ontbreken in het onderzoeksgebied. Het heeft geen betekenis als foerageergebied voor vleermuizen. Het plangebied betreft geen lijnvormig landschapselement of bosrand en daarmee maakt het geen onderdeel uit van een vliegroute voor vleermuizen.

Das

In het plangebied zijn geen grondgebonden zoogdieren aangetroffen. Vermoedelijk hoort het plangebied wel tot het functionele leefgebied van de das. Buiten het plangebied zijn loopsporen van de das aangetroffen. Voorgenomen activiteit heeft geen nadelig effect op de duurzame instandhouding van de verblijfplaats van de das. Daarnaast zal de aanleg van nieuwe natuur een positief effect hebben op deze soort.

Overige soorten

Overige beschermde soorten zijn niet aangetroffen en voor enkele soorten ontbreken geschikte leefgebieden.

Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling.

5.7.3 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de EHS en de Natura 2000-gebieden verwacht. In het kader van de Flora- en Faunawet is nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing niet noodzakelijk. Wanneer bezette nesten aanwezig zijn in de bebouwing of beplanting dienen deze gesloopt/gerooid te worden buiten de broedperiode.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

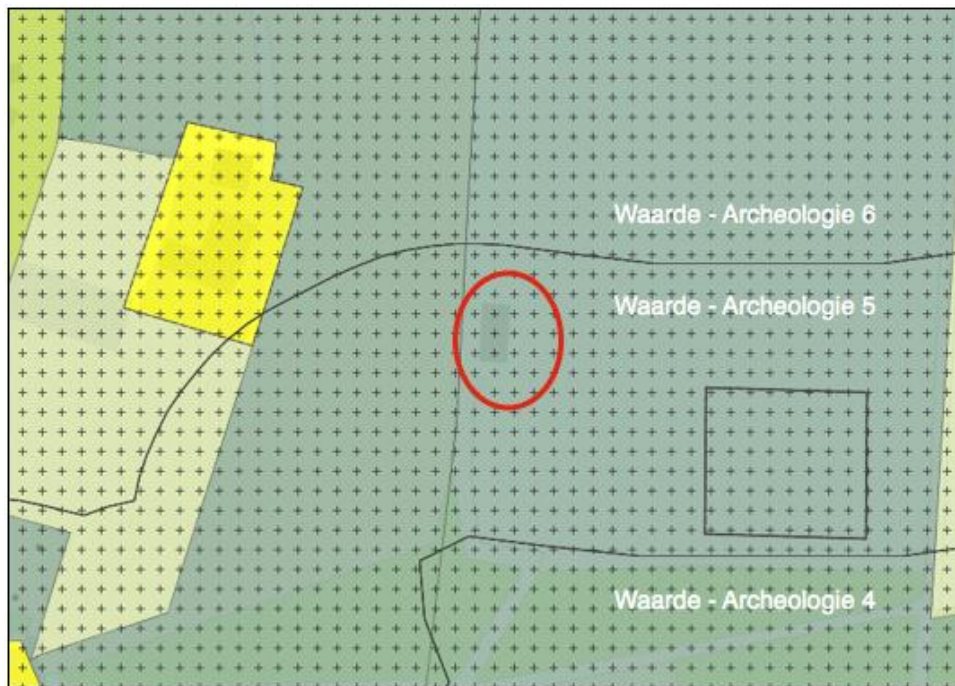
5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Monumentenwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Monumentenwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn.

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.

De gemeente Staphorst kent een archeologische verwachtingskaart. Deze verwachtingskaart is overgenomen in het bestemmingplan “Buitengebied Staphorst”. Op basis van het bestemmingsplan is het plangebied gelegen in een gebied met de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 5’.



Figuur 5.3 Uitsnede geldend bestemmingsplan “Buitengebied Staphorst” (Bron: Gemeente Staphorst)

5.8.1.2 Situatie plangebied

Gronden met de bestemming ‘Waarde - Archeologie 5’ zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van middelhoge archeologische verwachtingswaarden. In dit gebied is archeologisch onderzoek noodzakelijk als bouwwerken dieper dan 40 cm beneden maaiveld en met een oppervlakte van meer 3.000 m² de bodem roeren.

De geplande bouwwerken, de woning met bijgebouw, blijven ruim beneden de onderzoeksgrens van 3.000 m². Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Daarbij wordt opgemerkt dat de woning wordt herbouwd op de locatie van de bestaande boerderij. De bodem is op deze locatie reeds verstoord.

In verband met de aanwezige middelhoge archeologische verwachtingswaarde in het plangebied en het behoud van deze waarde is de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 5’ opgenomen op de verbeelding, conform het geldende bestemmingsplan “Buitengebied”.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 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. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

5.8.2.2 Situatie plangebied

De vervallen boerderij binnen het plangebied is niet aangemerkt als rijks- danwel gemeentelijk monument. Tevens is er, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, in het plangebied of direct aangrenzend aan

het plangebied geen sprake van bijzonder cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op cultuurhistorische waarden.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 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. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie ‘vasthouden, bergen, afvoeren’ in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd.

Het bestuursakkoord water richt zich primair op het vergroten van de doelmatigheid van het beheer van het watersysteem en de waterketen. De doelen, zoals deze eerder zijn verwoordt in het NBW (2003 en 2008) op het gebied van waterveiligheid, waterbeschikbaarheid, klimaatverandering en duurzaamheid, blijven onverkort van kracht.

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Reest en Wieden

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Velt en Vecht, Regge en Dinkel, Groot Salland 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.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker

waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Watertoets

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Reest en Wieden is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de ‘normale procedure’ van de watertoets is toegepast. Dit vanwege het feit dat is aangegeven, dat de ontwikkeling deel uitmaakt van een groter plan. Ten tijde van de planologische procedure voor landgoed “Nieuwe Strik” is namelijk reeds advies gegeven, onder meer over de te herbouw van de woning, zoals in dit plan is opgenomen. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 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. Voor alle plannen die vanaf 1 juli 2013 in procedure gaan, zijn de RO Standaarden 2012 verplicht. 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 (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 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 onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 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, bebouwingspercentage, etc.);
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.
- Nadere eisen: het recht van burgemeester en wethouders om nadere eisen te stellen aan diverse aspecten van bebouwing.
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.
- Wijzigingsbevoegdheid: onder welke voorwaarde mag de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’ komen te vervallen.

7.2.4 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 bouwregels (Artikel 6)*
In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Hierin is de verplichting opgenomen voor het opstellen van een erfNatuur- en landschapsplan voor elke uitbreiding van 500 m² of meer aan versterking en wordt een minimale afstand tussen woningen en agrarische bouwvlakken aangegeven.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*
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.
- *Overige regels (Artikel 9)*
In dit artikel is bepaald onder welke voorwaarden een afwijkingsbevoegdheid, een wijzigingsbevoegdheid of bevoegdheid van het stellen van nadere eisen gebruik kan worden gemaakt. Tevens is bepaald op welke wijze wordt omgegaan met welstandscriteria, parkeernormen en geluidszones langs wegen.

7.2.5 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 slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

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

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische

toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Natuur - Landgoed (Artikel 3)

Aan de gronden is de bestemming ‘Natuur – Landgoed’ toegekend conform de geldende bestemming. Het blijft namelijk onderdeel van het landgoed. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor het landgoed, natuur, behoud, beheer, herstel en ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden en recreatief medegebruik. Met de daarbij behorende wandelpaden, bos, bebossing, groenvoorzieningen, extensief agrarisch medegebruik, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Tevens is ter plaatse een bouwvlak met de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – woning’ opgenomen. Binnen het bouwvlak is één woning toegestaan met een inhoud van 870 m³. De dakhelling van de woning bedraagt 30°. De maximum goot- en bouwhoogte van de woning bedraagt respectievelijk 6 meter en 9 meter. Binnen het bouwvlak zijn bijgebouwen en overkappingen tot maximaal 100 m² toegestaan. De maximum goot- en bouwhoogte van de bijgebouwen en overkappingen bedraagt respectievelijk 3 meter en 6 meter. De bijgebouwen en overkappingen mogen niet minder dan 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd.

Erf- en terreinafscheidingen mogen maximaal 2 meter bedragen. Licht- en vlaggenmasten mogen maximaal 8 meter bedragen. Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mogen maximaal 3 meter bedragen.

In de specifieke gebruiksregels van deze bestemming is de zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen. De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het ‘Natuur- en landschapsplan + aanplant extra bos’ (Bijlage 1 van de regels).

Waarde – Archeologie 5 (Artikel 4)

Deze dubbelbestemming is opgenomen op het gehele plangebied conform het bestemmingsplan “Buitengebied Staphorst”. Deze gronden zijn, naast de bestemming ‘Natuur – Landgoed’, bestemd voor behoud van de middelhoge archeologische verwachtingswaarden. In de bestemming is bepaald dat in beginsel een bouwverbod geldt en dat een omgevingsvergunning is vereist voor ingrepen dieper dan 40 cm beneden het maaiveld. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk wanneer het bouwwerken betreft met een oppervlakte van minder dan 3.000 m².

HOOFDSTUK 8 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. Hoofregel 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 wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Staphorst. Hierin wordt 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.

HOOFDSTUK 9 INSpraak & VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

9.1.1 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.

9.1.2 Provincie Overijssel

In het kader van vooroverleg is dit plan ten tijde van het voorontwerp-bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie. De provincie heeft een reactie gegeven op het plan. De reactie gaat in op het verder ondergeschikt maken van de woning aan het landhuis. Om dit vast te leggen is het Beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen in bijlage 1, aangepast. Dit Beeldkwaliteitsplan zal separaat worden vastgesteld door de gemeenteraad. Na vaststelling van het Beeldkwaliteitsplan betreft dit plan het toetsingskader voor zover dit afwijkt van de geldende welstandcriteria.

9.1.3 Waterschap Reest en Wieden

In het kader van vooroverleg is dit plan ten tijde van het voorontwerp-bestemmingsplan voorgelegd aan de waterschap. Het waterschap heeft geen reactie ingediend.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In dit geval heeft een voorontwerp-bestemmingsplan vanaf 21 mei 2014 voor een periode van 4 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen inspraakreacties ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 2	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 3	Quickscan natuurwaardenonderzoek
Bijlage 4	Watertoetsresultaat