



GEMEENTE STAPHORST

BESTEMMINGSPLAN Buitengebied, partiële herziening Poeleweg 17 te IJhorst

December 2016

Vastgesteld

BESTEMMINGSPLAN

“BUITENGEBIED, PARTIËLE HERZIENING POELEWEG 17 TE IJHORST”

Plan: “Buitengebied, partiële herziening Poeleweg 17 te IJhorst”
IMRO-nummer: NL.IMRO.0180.5102016001-VS01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: December 2016



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

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

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	GEWENSTE SITUATIE	11
3.2	FUNCTIES EN BEBOUWING	11
3.3	VERKEER EN PARKEREN	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	23
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	29
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER)	29
5.2	BODEMKWALITEIT	30
5.3	LUCHTKWALITEIT	30
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	31
5.5	MILIEUZONERING	33
5.6	GEUR	34
5.7	ECOLOGIE	35
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	37
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	40
6.1	VIGEREND BELEID	40
6.2	WATERPARAGRAAF	41
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	42
7.1	INLEIDING	42
7.2	OPZET VAN DE REGELS	42
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	44
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	45
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK & VOOROVERLEG	46
9.1	VOOROVERLEG	46
9.2	INSPRAAK	46
9.3	ZIENSWIJZEN	46
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		47
BIJLAGE 1	ADVIES HET OVERSTICHT	47
BIJLAGE 2	ERFINRICHTINGSPLAN	47
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEM- EN ASBESTONDERZOEK	47
BIJLAGE 4	QUICKSCAN NATUURTOETS	47

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Poeleweg 17 te IJhorst in het buitengebied van de gemeente Staphorst werd voorheen een agrarisch bedrijf geëxploiteerd. Landschap Overijssel is tegenwoordig eigenaar van het perceel en is voornemens het erf te renoveren. Aangezien geen sprake meer is van een functionerend agrarisch bedrijf is de staat van onderhoud van de bebouwing aan het verslechteren. Daarom is het wenselijk deel te nemen aan de Rood voor Rood regeling en de landschapontsierende bebouwing te slopen.

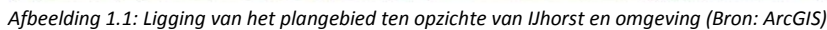
Op het perceel is een historische boerderij ‘met staart’ en een grote veeschuur aanwezig. Een (kap)schuur, de mestsilo en de kuilvoerplaten zijn recent gesaneerd. Met inachtneming van de sloop van de bestaande schuur zal in combinatie met de reeds gesloopte kapschuur een oppervlakte van circa 1.850 m² aan landschapontsierende bedrijfsbebouwing gesaneerd worden. Ter compensatie van de sloop wordt het recht op twee woningen met bijgebouw verkregen. Deze woningen worden gerealiseerd op het bestaande erf.

De historische boerderij ‘met staart’ blijft behouden en wordt gerestaureerd. Het gebouw krijgt een nieuwe functie in de vorm van een combinatie van een woning met een theeschenkerij, pannenkoekenhuis en bed and breakfast (mede geschikt voor zorgbehoevenden). De gemeente heeft in een principebesluit aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling.

Het voornemen is, gelet op huidige gebruiks- en bouw mogelijkheden, niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Staphorst”. Derhalve is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de wijziging van de bestemming in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied betreft het perceel Poeleweg 17 te IJhorst gelegen in het buitengebied van de gemeente Staphorst. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Staphorst, sectie S, nummer 1078 en 1314. De ligging van het plangebied ten opzichte van IJhorst en omgeving is weergegeven in afbeelding 1.1.



Het bestemmingsplan “Buitengebied, partiële herziening Poeleweg 17 te IJhorst” bestaat uit de volgende stukken:

- 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.

1.4.1 Algemeen

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is daarbij indicatief weergegeven met de rode kaders. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen en aanduidingen

Het bestaande erf is bestemd voor ‘Wonen -1’. De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijfs- of kantooractiviteiten en/of bed and breakfast in het hoofdgebouw. Ter plaatse is het bestaande aantal woningen toegestaan, aangezien er één woning aanwezig is maximaal één woning toegestaan.

De voor ‘Natuur – 1’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor het behoud, beheer, herstel en ontwikkeling van ecologische, natuurlijke en landschappelijke waarden.

De voor ‘Waarde – Archeologie 5’ en ‘Waarde – Archeologie 6’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de lage en middelhoge archeologische verwachtingswaarden.

1.4.3 Strijdigheid

Ter plaatse van het plangebied zijn geen bouw mogelijkheden aanwezig voor nieuwe reguliere woningen. Daarnaast is een theeschenkerij, pannenkoekenhuis en bed and breakfast gewenst in de bestaande boerderij. Hiervoor ontbreken de juiste gebruiksmogelijkheden. Om het gewenste plan mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan herzien te worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 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 rijk, provincie 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 het vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

De locatie aan de Poeleweg 17 is gelegen op circa 300 meter afstand ten zuidwesten van de bebouwde kom van IJhorst. De functionele structuur van de omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit verspreid liggende erven, agrarische cultuurgronden ten noorden van het plangebied en natuurgronden. De gronden aan de overzijde van de Poeleweg, ten oosten van het plangebied, maken deel uit van het landgoed Vledders. Dit landgoed zorgt voor een overgang tussen de dorpsranden van IJhorst en de (in ontwikkeling zijnde) natuurgebieden aan de zuidzijde van de kern IJhorst.

Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door het doodlopende deel van de Poeleweg, aan de noordzijde door de Vleddersweg en aan de overige zijden door natuurgronden. De ligging en begrenzing van deze locatie wordt weergegeven op de luchtfoto's in figuur 2.1. Opgemerkt wordt dat de planbegrenzing indicatief is. Voor de exacte planbegrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto's van het plangebied met indicatieve begrenzing (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied bestaat uit het voormalig agrarisch erf en aangrenzend grasland. De agrarische bedrijfsactiviteiten op het erf zijn volledig beëindigd. De bebouwing op het erf bestaat uit een historische boerderij met 'staart' en een grote beeldbepalende veeschuur. Een (kap)schuur, de mestsilos en de kuilvoerplaten zijn recent gesaneerd. Over het algemeen is de afgelopen jaren de staat van onderhoud aanzienlijk verslechterd doordat de gebouwen sinds de beëindiging van de agrarische bedrijfsfunctie geen vervolgfunctie meer hebben gehad.

Tussen de bebouwing is erfverharding aanwezig. Het overige deel van het plangebied is ingericht als grasperceel en een klein gedeelte wordt gebruikt als tuin behorende bij de boerderij. Verder kent het erf een groene uitstraling door de aanwezigheid van volwassen bomen en andere beplantingen, die voornamelijk rondom de bebouwing aanwezig zijn.

Het erf wordt ontsloten op de Poeleweg. Richting het zuiden is dit gedeelte van de Poeleweg doodlopend voor autoverkeer, maar is als zandpad wel toegankelijk voor fietsers/wandelaars. In afbeelding 2.2 zijn enkele foto's van de huidige bebouwing aanwezig.



Afbeelding 2.2 Foto's van het plangebied (Bron: Landschap Overijssel)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste situatie

3.1.1 Inleiding

Ter compensatie van de sloop van voormalig agrarische bedrijfsbebouwing, in het kader van de Rood-voor-Rood-regeling, ontstaat, naast behoud van de bestaande woning het recht op twee woningbouwkwartalen. Voor een nadere toetsing aan het Rood-voor-Rood beleid wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2. Daarnaast is voor de te renoveren boerderij een passende vervolgfunctie gevonden in de vorm van een combinatie van een theeschenkerij, pannenkoekenhuis en bed and breakfast.

3.1.2 Advies Het Oversticht

In december 2013 heeft Het Oversticht advies uitgebracht over de beeldbepalende waarde van de boerderij. Na een verdere uitwerking van de plannen heeft Het Oversticht een compleet advies uitgebracht voor de transformatie en inrichting van de nieuwe situatie. Het Advies is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Kortheidshalve zijn hierna de conclusies uit het advies weergegeven.

Sloop

“De gebouwen op het erf zijn niet monumentaal, de huidige boerderij ‘met staart’ draagt wel streekeigen kenmerken. Wij waarderen de renovatie van de boerderij en het erf. Door sloop van de grote veeschuur, verwijdering van de mestilo en kuilvoerplaten ontstaat de mogelijkheid de kleinschaligheid van het cluster weer te herstellen. Door de nieuwe activiteiten wordt dit historische erf weer een ‘levend’ onderdeel van IJhorst”.

Nieuwbouw

“Ruimtelijk zien wij meerdere modellen voor de herontwikkeling van het cluster. Nieuwbouw van woningen/bijgebouwen is mogelijk mits de volumes zich voegen nabij de te renoveren boerderij, de sfeer van het erfcluster en het agrarische landschap; in positionering, vormgeving, materialisering, kleurstelling en de erfinrichting. De te renoveren boerderij met haar oorspronkelijke kleinschaligheid van erf en landschap vormt de basis van waaruit ontworpen dient te worden”.

3.2 Functies en bebouwing

3.2.1 Sloop en behoud

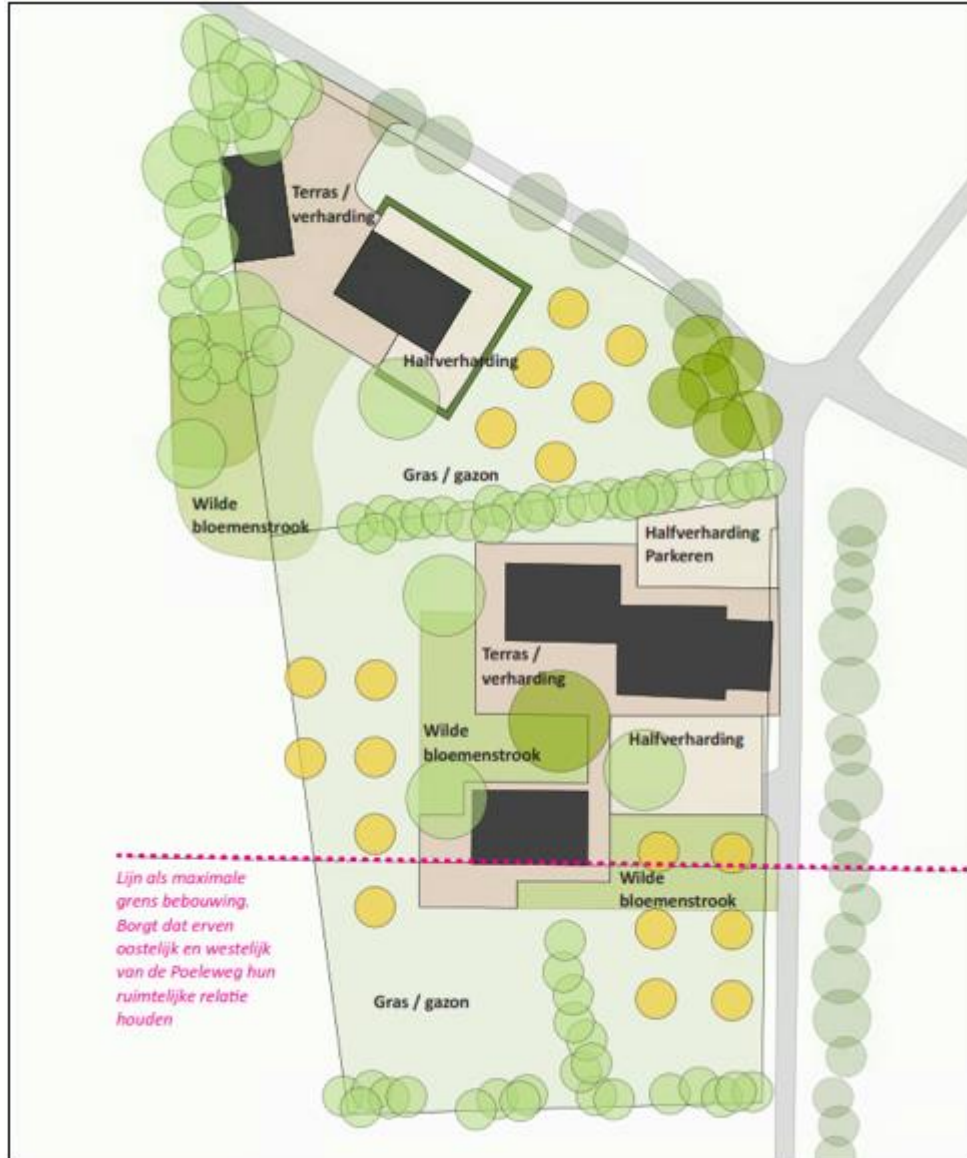
Belangrijk uitgangspunt voor de in dit plan besloten ontwikkeling is het doel van de Rood voor rood-regeling: verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Om een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te bereiken, wordt landschapontsierende bebouwing gesloopt en zal de te behouden en nieuwe bebouwing op een landschappelijk verantwoorde manier worden ingepast in het landschap.

Naar aanleiding van het advies van Het Oversticht, zoals hiervoor is beschreven, blijkt dat renovatie van de boerderij en erf gewaardeerd wordt. Met dit plan wordt invulling gegeven aan het advies en wordt de historische boerderij ‘met staart’ behouden en gerenoveerd. Naast de reeds gesloopte bebouwing bestaande uit een (kap)schuur, de mestilo en de kuilvoerplaten, zal ook de grote veeschuur gesloopt worden. In totaal beslaat de slooppoppervlakte, dat kan worden ingezet voor de Rood-voor-Rood regeling, circa 1.850 m².

Opgemerkt wordt dat indien nog een milieuvergunning aanwezig is, deze uiterlijk ten tijde van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zal worden ingetrokken.

3.2.2 Erfinrichting

De gewenste ontwikkeling is door Landschap Overijssel verder uitgewerkt in een Erfinrichtingsplan. Het Erfinrichtingsplan is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Hierin zijn de uitgangspunten vanuit de initiatiefnemer, het beleid, model 2 van het advies van Het Oversticht en de landschappelijke situatie uitgewerkt. Het erfinrichtingsplan is weergegeven in afbeelding 3.1 en wordt vervolgens nader toegelicht.



Afbeelding 3.1 Erfinrichtingsplan (Bron: Landschap Overijssel)

In de nieuwe situatie is gestreefd naar een samenhangend ensemble waarin de historische boerderij centraal staat. De overige (nieuwe) gebouwen zullen een ingetogen uitstraling verkrijgen. Naast de boerderij worden twee nieuwe woningen gerealiseerd, waarvan één aan de noordzijde wordt gesitueerd, aan de Vleddersweg. In de erfinrichting is rekening gehouden met meer doorzicht aan de noordzijde van de boerderij, waardoor het noordelijke woonperceel enigszins meer 'losstaand' wordt gesitueerd dan het overige deel van het erf.

De andere nieuwe woning wordt aan de zuidzijde van de boerderij gesitueerd. De zuidelijke bebouwingslijn zorgt ervoor dat het erf tot dezelfde hoogte wordt gebouwd als het erf aan de overzijde van de Poeleweg. De meest zuidelijke woning wordt op enige afstand van de weg gebouwd. Op deze wijze komt het zicht op de boerderij beter tot zijn recht en ontstaan er beter bruikbare erfruimtes. Deze woning dient te worden ontworpen als een bijgebouw (schuurwoning) bij de te renoveren boerderij.

De te renoveren boerderij wordt getransformeerd tot een theeschenkerij, pannenkoekenhuis en bed and breakfast. Het gaat om een kleinschalig horecabedrijf (maximaal 75 m²) dat vooral gericht is op het overdag en 's avonds verstrekken van in hoofdzaak alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren. De locatie zal een soort rustpunt worden langs de recreatieve wandelroute (Poeleweg) en met uitzicht op het beekdal Vledders-Hooilanden.

Daarnaast wordt ook een bed and breakfast ondergebracht in de boerderij. Het gaat om een kleinschalige accommodatie, uitsluitend voor logies en ontbijt. De voorziening is bedoeld voor kortdurend recreatief verblijf en is mede geschikt voor zorgbehoevenden, in maximaal acht slaapkamers.

Verhardingen concentreren zich rond de bebouwing. Verharding bestaat bij voorkeur uit bruin en/of bruinrode gebakken klinkers. De verhardingsvlakken worden aangevuld met halfverharding/ split die een sobere en ingetogen inrichting vervolmaken. Deze vlakken hebben ook een belangrijk functioneel nut voor het parkeren en het overige gebruik van het erf.

Het aanplanten van een erfbosje en twee elzensingels refereren aan de historie en zorgen ervoor dat het erf een robuust groen raamwerk krijgt. Fruitbomen, een meidoornhaag en enkele solitaire bomen maken het beeld van een groen en samenhangend erf compleet. Bestaande waardevolle landschapselementen zijn integraal in het plan opgenomen en worden derhalve gehandhaafd.

3.3 Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW.

Uitgaande van volgende uitgangspunten:

- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk / gemeente Staphorst (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: buitengebied

Functie	Aantal	Parkeerplaatsen	Verkeersgeneratie
Wonen, koop, vrijstaand	3 woningen	2,4 per woning	8,2 per woning
Bed and breakfast ¹	8 kamers	0,625 per kamer	1,59 per kamer
Theeschenkerij/ pannenkoekenrestaurant ²	circa 75 m ²	7 per 100 m ²	(geen norm)

Het parkeren ten behoeve van de woningen vindt plaats op de woonpercelen, rondom de woningen en (in pandige) bijgebouwen. Ter plaatse van de bed and breakfast, theeschenkerij en pannenkoekenhuis worden twee verhardingsvlakken gerealiseerd. Zoals waarneembaar in afbeelding 3.1, is er op de verhardingsvlakken voldoende parkeergelegenheid voor 17 auto's. Dit zal ten aller tijde voldoende zijn. Daarbij opgemerkt dat de theeschenkerij/pannenkoekenhuis voornamelijk gericht is op fietsers/wandelaars uit de omgeving, die geen parkeerdruk van auto's met zich mee brengen.

In de nieuwe situatie zijn aan de Poeleweg twee in- en uitritten aanwezig en aan de Vleddersweg één nieuwe in- en uitrit. Eén en ander zoals weergegeven in afbeelding 3.1. De extra verkeersbewegingen zullen via de Poeleweg worden ontsloten. Gelet op de beperkte toename van verkeersbewegingen zijn er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit plan besloten ontwikkelingen.

¹ Op basis CROW-functie: Twee sterren hotel

² Op basis CROW-functie: Café/bar/cafetaria

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

4.1.1.1 Algemeen

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving vervangen. 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.

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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 Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvedeldelta (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 hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De

ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen. In afbeelding 4.1. wordt deze treden schematisch weergegeven.



Afbeelding 4.1: Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘stedelijke ontwikkeling’, ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘regionale behoefte’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

Voor **regionale behoefte** is geen definitie in artikel 1.1.1 van de Bro opgenomen. Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als “regionale behoefte” zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Hierna wordt nader ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking.

De drie treden (behoefte, bestaand stedelijk gebied en bouwen buiten bestaand stedelijk gebied) zijn van toepassing bij ‘nieuwe stedelijke ontwikkelingen’ (3.1.6 Bro). Hierna wordt ingegaan op de verschillende onderdelen van het plan, namelijk woningen en de horeca/recreatie functie in de boerderij.

Woningen

Op het realiseren van woningen zijn ondermeer de uitspraken ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3223 en ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077 van toepassing. Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van respectievelijk 4 en 7 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als

bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing, aangezien er sprake is van het toevoegen van twee woningen.

Horeca/recreatie functie

Zo heeft de Raad van State in een uitspraak van 23 april 2014 geoordeeld dat een plan dat voorziet in een bedrijfsgebouw met een maximale oppervlakte van 400 m², op een bedrijfsperceel met een oppervlakte van circa 2.360 m², vanwege de kleinschalige bedrijfsbebouwing en de beperkte omvang en de beperkte gebruiksmogelijkheden, niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro (Ladder voor duurzame verstedelijking) (zie AbRvS 23 april 2014, nr. 201306183/1/R3).

Het oppervlakte van de boerderij is beperkt en wordt niet uitgebreid. Gezien het vorenstaande kan daarom redelijkerwijs worden geconcludeerd dat, in dit geval geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro. Het nader toetsen van het initiatief aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is niet noodzakelijk.

Geconcludeerd kan worden dat het relevante ruimtelijke orderingsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

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 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.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

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. ontwikkelperspectieven;
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

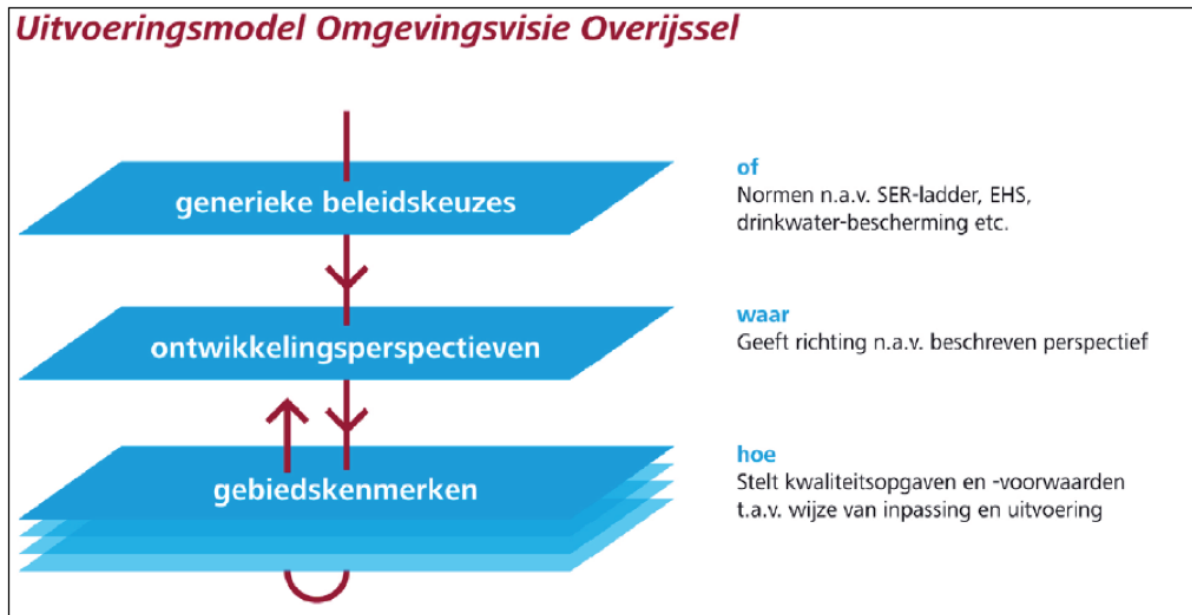
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

De ontwikkelingsperspectieven 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. Afbeelding 4.2. geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.2: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de beleidskeuzes ‘Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’, ‘Ruimtelijke kwaliteit’ en ‘Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving’ van toepassing. De artikelen 2.1.4, 2.1.5 en 2.1.6 uit de Omgevingsverordening Overijssel worden hierna beschreven en getoetst.

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

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn een variant op de SER-ladder ten behoeve van de toepassing binnen de groene omgeving. De RvR ontwikkeling gaat uit van sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing, waardoor ter compensatie twee woningen mogen worden toegevoegd. De woningen worden teruggebouwd op de slooplocatie. Daarnaast zal de bestaande boerderij gerenoveerd worden ten behoeve van de nieuwe functie. Deze woning met horeca/recreatieve functie zorgt voor herbenutting van de historisch boerderij.

Per saldo is geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten op de groene omgeving, maar er is in totaliteit sprake van een aanzienlijke afname. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met de *principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*.

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

Nieuwe ontwikkelingen in bestemmingsplannen kunnen mogelijk worden gemaakt indien deze de ruimtelijke kwaliteit versterken en wordt gemotiveerd dat de ontwikkeling past binnen het geldende ontwikkelingsperspectief.

Artikel. 2.1.6 lid 1: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

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 2.1.5 en artikel 2.1.6 onder 1

Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving van de gemeente Staphorst. Deze meerwaarde vertaalt zich in de volgende punten die uitgebreid aan bod komen in Hoofdstuk 3:

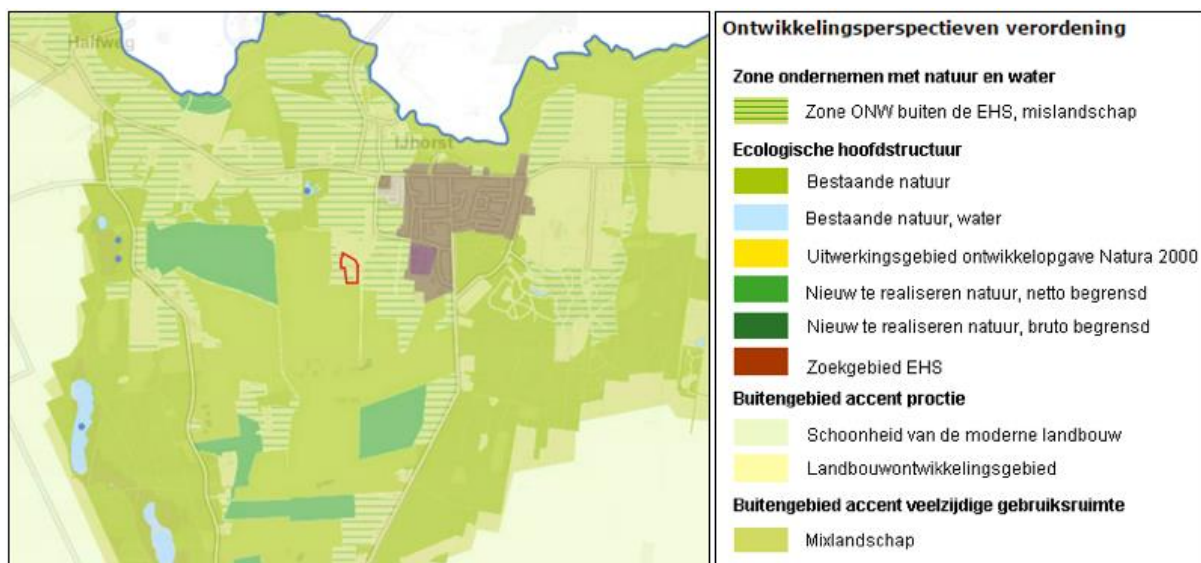
- sloop van 1.850 m² aan landschapsontsierende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing;
- het behouden en renoveren van de historische boerderij ‘met staart’;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit, door de gehele locatie conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen.

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden.

Bij de overige afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn er verder geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied is op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart gelegen in de ontwikkelingsperspectieven “Buitengebied accent veelzijdige productie – mixlandschap” en “Zone Ondernemen van met natuur en water - overige gebieden buiten de EHS”. In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen en het plangebied aangeven.



Afbeelding 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.

“Zone Ondernemen met natuur en water - overige gebieden buiten de EHS”

Ruimtelijke ontwikkelingen dragen bij aan een kwaliteitsimpuls voor natuur, landschap en water, waarmee tevens het samenhangend stelsel van natuurgebieden en de regionale economie worden versterkt. Ontwikkelingen worden gekoppeld aan de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving met betrekking tot natuur, water en landschap. Ondernemerschap, waaronder landbouw, staat hier centraal. In deze gebieden wordt gefocust op de KGO, de hoogte van de investering in vergelijking tot andere gebieden buiten de EHS is gelijk.

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”

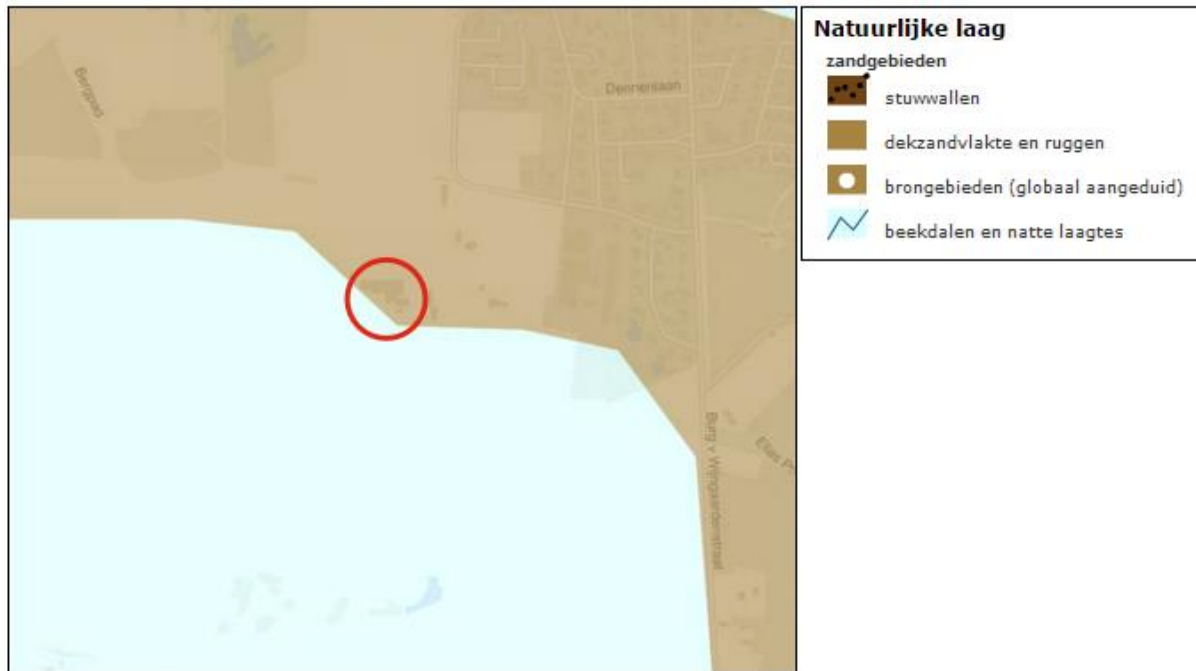
De combinatie van de woonfuncties en recreatieve en horecafunctie in de boerderij past binnen het ‘mixlandschap’. De karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschap wordt versterkt door de herontwikkeling van het erf en de diverse landschapsmaatregelen die worden getroffen in het plangebied. Deze maatregelen zijn tevens gericht op versterking van het landschap en natuur waardoor deze ontwikkeling goed aansluit op de ontwikkelingsperspectieven. Het initiatief is in overeenstemming met de ontwikkelingsperspectieven.

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.

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. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de “Natuurlijke laag” aangeduid met de gebiedstypen “Dekzandvlakte en ruggen” en “Beekdalen en natte laagtes”, zie afbeelding 4.4.



Afbeelding 4.4 Natuurlijke laag (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.

“Beekdalen en natte laagtes”

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.

Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”

De hoogteverschillen zijn ter plaatse waarneembaar. Dit plan draagt bij aan het zichtbaar en beleefbaar van de hoogteverschillen door zichtlijnen te creëren, mede door het slopen van de landschapsontsierende bebouwing. Geconcludeerd wordt dat het plan bijdraagt aan de uitgangspunten uit de “Natuurlijke 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”, zie afbeelding 4.5.



Afbeelding 4.5 Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

“Jonge heide- en broekontginningslandschap”

Veel heidegebieden en nattere delen van het landschap zijn ontgonnen en/of vergaand ontwaterd. Daarmee is een nieuw landschap ontstaan. De dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken, waterlopen, ontginningslinten met erven en de kenmerkende grote ruimtematen bepalen nu het beeld. Als ontwikkelingen plaatsvinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren en de kenmerkende ruimtematen.

Toetsing van het initiatief aan de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

Voor deze ontwikkeling is een erfinrichtingsplan opgesteld, waarbij wordt aangesloten op de landschappelijke kenmerken behorend bij het ontginningslandschap. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 3 of bijlage 2 van deze toelichting. Hier wordt geconcludeerd dat het voornemen een aanzienlijk impuls van de ruimtelijke kwaliteit met zich mee brengt.

3. De “Stedelijke laag”

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart de “Stedelijke laag” geen bijzondere eigenschappen. Het gebiedskenmerk kan buiten beschouwing worden gelaten.

4. De “Lust en Leisurelaag”

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’.

“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. Daarnaast zijn er in de omgevingsvisie en –verordening geen specifieke normen opgenomen waaraan dient te worden getoetst. Er zal wel, waar mogelijk, spaarzaam worden omgegaan met buitenverlichting. Dit brengt met zich mee dat in 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 integraal 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 om 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 Wonen en werken

Steeds meer mensen willen graag in het buitengebied wonen. Soms omdat voor de uitoefening van nevenactiviteiten schuurruimte belangrijk is (zoals bijvoorbeeld voor het hobbymatig houden van dieren). Ook hier kan de vrijkomende agrarische bebouwing voor worden aangewend. De woonfunctie in het buitengebied levert immers een positieve bijdrage aan de leefbaarheid. Veel (voormalige) boerderijen in Staphorst hebben ook een cultuurhistorische en beeldbepalende betekenis. Bij hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing zal daarom gekeken moeten worden of de nieuwe functie met deze cultuurhistorische en beeldbepalende betekenis verenigbaar is. Bij aanvullende of vervangende nieuwbouw gaat het om maatwerk: behoud van de hoofdvorm en maatvoering.

Door veranderingen in de landbouw (schaalvergroting en extensivering) verliest veel agrarische bebouwing haar functie. Deze ontwikkeling is ook binnen de gemeente Staphorst zichtbaar en zal zich op de langere termijn doorzetten. De verwachting is echter dat vooral in de Streek sprake zal zijn van vrijkomende agrarische bebouwing (vab). Toch is ook de landbouw in het buitengebied aan het veranderen. Wonen, recreëren, functies in de sfeer van natuur- en landschaps- beheer, cultuur/kunst, educatie, theeschenkerij, logies en ontspanning zijn over het algemeen geschikt als vervangende functies. Ook kan in vrijkomende bebouwing in het buitengebied vormen van (kleinschalige) bedrijvigheid plaats gaan vinden. Hierdoor kan een toename plaatsvinden van de mobiliteit, milieuhinder en bijvoorbeeld hinder van omringende agrarische bedrijven. Er zijn echter ook positieve aspecten aan hergebruik verbonden. Kleinschalige bedrijvigheid of het bewoond blijven van de woning komt ten goede aan de leefbaarheid van een gebied.

4.3.1.4 Beleidsregels

Beleidskader Rood voor Rood

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van ‘rood voor rood’ is vastgelegd in de beleidsnotitie ‘Toepassing uitvoeringskader Rood voor Rood met gesloten beurs’ (gemeente Staphorst, oktober 2006). Hoofddoel van de Rood voor Rood regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied door de sloop van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen en door overige verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Drager van de regeling is de mogelijkheid om een bouwkaavel voor woningbouw toe te wijzen indien minimaal 850 m² aan landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Het uitvoeringskader omvat criteria (‘hard’) en handreikingen.

Beleidskader bed & breakfast

Ook bed & breakfast kan worden gezien als een nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf. Daarnaast kunnen ook in voormalige agrarische bedrijven en bij ‘burgerwoningen’ dergelijke kleinschalige logiesvoorzieningen voorkomen. Net zoals het kamperen bij de boer, mag bed & breakfast blijven bestaan wanneer een agrarisch bedrijf wordt beëindigd. De gemeente wil in planologische zin voor deze nevenactiviteit in het gehele buitengebied van Staphorst ruimte bieden, dus zowel bij agrarische bedrijven als bij voormalige boerderijen en bij burgerwoningen. Bed & breakfast voorzieningen kunnen alleen gerealiseerd worden binnen de bestaande bebouwing. Het kleinschalige karakter staat voorop.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan het ‘Kadernota Buitengebied’

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling bestaat uit het realiseren van een tweetal compensatiewoningen aan de Poeleweg, waarbij het bouwrecht is verkregen door toepassing van de Rood voor Rood regeling. In de navolgende paragraaf wordt ingegaan op de beleidsnotitie ‘Toepassing uitvoeringskader Rood voor Rood met gesloten beurs’.

Het realiseren van de combinatie van twee nieuwe woningen, en een theeschenkerij, pannenkoekenhuis en bed and breakfast in de te renoveren behoudenswaardige boerderij past goed binnen de uitgangspunten van de Kadernota. De nieuwe functies er plaatse sluit vanuit ruimtelijk, landschappelijk en functioneel oogpunt goed aan op de omgeving. Het plan draagt bij aan de versterking van de leefbaarheid van de omgeving van

IJhorst. Daarnaast wordt door het treffen van landschapsmaatregelen het plangebied op een adequate wijze landschappelijk ingepast. Gesteld wordt dat de ontwikkeling bijdraagt aan de uitgangspunten uit de Kadernota Buitengebied.

4.3.2 Beleidsnotitie “Toepassing uitvoeringskader Rood voor rood met gesloten beurs in de gemeente Staphorst”

4.3.2.1 Algemeen

Door de provincie Overijssel is in maart 2005 de partiële streekplanherziening Rood voor rood met gesloten beurs vastgesteld. Hoofddoel van deze herziening is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied door de sloop van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen en door overige verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Het provinciale beleid is door de gemeente Staphorst verder uitgewerkt in de notitie ‘Toepassing uitvoeringskader Rood voor rood met gesloten beurs in de gemeente Staphorst’.

Als belangrijkste uitgangspunt van het rood voor roodbeleid geldt dat ter compensatie van de sloop van minimaal 850 m² landschapsontsierende bedrijfsgebouwen, onder voorwaarden, één of meer bouw kavels voor een woning kunnen worden toegekend. Als er een veelvoud van 850 m² bedrijfsgebouwen wordt gesloopt kan, uitsluitend wanneer dit voor het afdekken van de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde noodzakelijk is, een extra bouw kavel voor een woning worden verkregen.

De inhoudsmaat van de woning op de nieuw te realiseren bouw kavel mag niet meer bedragen dan 750 m³ (exclusief erfbebouwing met een maximum van 75 m²). Bij de sloop van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen en de realisatie van een nieuwe woning moet samen gaan met een goede landschappelijke en architectonische inpassing.

De nieuw te bouwen woning(en) moeten gebouwd worden op of aansluitend aan de oorspronkelijke kavel dan wel elders aansluitend aan bestaande bebouwing. In alle gevallen zal hieromtrent advies bij het Oversticht worden ingewonnen.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het Beleidsnotitie “Toepassing uitvoeringskader Rood voor rood met gesloten beurs in de gemeente Staphorst”

Zoals beschreven in hoofdstuk 3 wordt totaal circa 1.850 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Door de sloop van een tweevoud van de minimale slooppoppervlakte worden twee bouwrechten voor een woning verkregen. In dit geval worden de woningen teruggebouwd op de slooplocatie, conform het advies van Het Oversticht (bijlage 1). Uitvoering van het erfinrichtingsplan zorgt voor een goede landschappelijke inpassing. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen de kaders van de beleidsnotitie ‘Toepassing uitvoeringskader Rood voor rood met gesloten beurs in de gemeente Staphorst’.

4.3.3 Landschapsplan Staphorst

4.3.3.1 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:

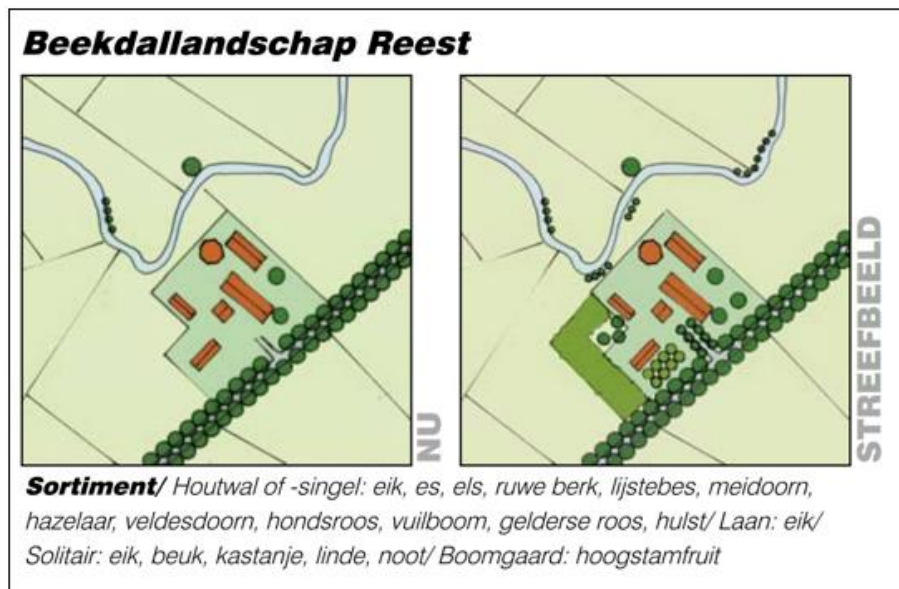
- behoud en versterking van de verschillende landschapstypen door beheer en herstel van landschapselementen;
- actieve ontwikkeling van een landschappelijk raamwerk in gebieden waar veel ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden;
- behoud en versterking van de beeldkwaliteit

Het plangebied is gelegen in het Beekdallandschap Reest.

4.3.3.2 Beekdallandschap Reest

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 perceelgrensbepanting (oostelijke deel), solitaire bomen en erven met erfbeplanting 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.

In afbeelding 4.6 is het gewenste streefbeeld van erfinpassing opgenomen.



Afbeelding 4.6 Beekdallandschap streefbeeld erfinpassing (Bron: Gemeente Staphorst)

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het 'Landschapsplan Staphorst'

Zoals eerder genoemd is bij de planvorming een erfinrichtingsplan opgesteld, waarbij voldoende rekening is gehouden met behoud en ontwikkeling van de landschapswaarden. Met de voorgenomen landschappelijke inpassingen zal het erf goed opgaan in het omliggende landschap en aansluiten op de bestaande bebouwingsstructuur. Gesteld wordt dat de ontwikkeling goed past binnen het gemeentelijk landschapsbeleid zoals verwoord in het Landschapsplan Staphorst.

4.3.4 Ruimtelijke atlas en Welstandsnota

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

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

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

Voor het plangebied geldt een bijzonder welstandsregime. Bij een bijzonder welstandsregime wordt het gebouw niet alleen als zelfstandig object maar ook in haar details getoetst, de esthetische benadering. Op dit niveau doet soms ook een beeldkwaliteitsplan uitspraken en kan ook een supervisor werkzaam zijn.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal worden getoetst aan de welstandsnota. Voor wat betreft gewenste beeldkwaliteit wordt verwezen naar de referentiebeelden zoals opgenomen in de afbeeldingen 4.7 en 4.8. De referentiebeelden zijn richtinggevend voor het ontwerp en geven een beeld van de gewenste uitstraling en kwaliteit.



Afbeelding 4.7 Referentiebeeld (Bron: initiatiefnemer)



Afbeelding 4.8 Referentiebeelden uit Ruimtelijke atlas en Welstandsnota (Bron: Gemeente Staphorst)

4.3.5 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 (Wet geluidhinder)

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï 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.

5.1.2 Situatie plangebied

Een woning wordt op basis van de Wet geluidhinder aangemerkt als geluidsgevoelige object. Hierna wordt ingegaan op de aspecten wegverkeers- en spoorwegverkeerslawaaï en industrielawaai. De nieuwe functies in de boerderij zijn niet geluidsgevoelig.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaaï

De nieuwe woningen worden aan de Poeleweg en Vleddersweg gerealiseerd. Gelet de zeer beperkte verkeersintensiteiten op de wegen zal de gevelbelasting niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Voor het aspect wegverkeerslawaaï is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het verkrijgen van een hogere grenswaarde is niet benodigd.

5.1.2.2 Spoorwegverkeerslawaaï

Railverkeerslawaaï wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op ruime afstand van het plangebied is gelegen.

5.1.2.3 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect industrielawaai is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woning wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

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.

5.2.2 Situatie plangebied

ATKB heeft ter plaatse van het erf een Historisch en verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf zijn de conclusies voortkomend uit dit onderzoek opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

Uit het vooronderzoek blijkt dat op de locatie sprake is van verdachte terreindelen (erf) waarbij de kans op bodemverontreiniging aanwezig is.

Uit de analysesresultaten blijkt dat zowel in de boven- en ondergrond geen verontreinigingen zijn aangetroffen. Het grondwater ter plaatse van peilbuis 2 is licht verontreinigd met barium. Vermoedelijk kan de verhoogde concentratie barium als een natuurlijke verhoogde achtergrondconcentratie worden beschouwd. Verder zijn er geen verontreinigingen aangetroffen in het grondwater.

Op het maaiveld zijn zintuigelijk geen asbestverdachte materialen waargenomen. Opgemerkt wordt dat ten westen van de stal een stapel asbestgolfplaten ligt. De golfplaten zijn afkomstig van het dak van de stal. Het verdient aanbeveling de golfplaten onder de geldende voorwaarden te verwijderen.

Ter plaatse van de inspectiegaten (RE1, RE3 en RE6) is zintuigelijk en analytisch geen asbest aangetroffen in de bodem. De voor het erf gehanteerde onderzoekshypothese “onverdacht voor verontreinigingen met parameters uit het NEN 5740 pakket” is bevestigd. De voor het erf gehanteerde onderzoekshypothese “verdacht voor verontreinigingen met asbest” wordt verworpen.

5.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor het plan.

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: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 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 Situatie plangebied

In paragraaf 5.3.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling 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 de voorgenomen ontwikkeling.

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 inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

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

5.4.2 Situatie plangebied

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van een risicovolle inrichting danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit;
- 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 inzake 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.

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.

Gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Bij 'gemengde gebieden' moet gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

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 wordt aangetast.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit. Ter plaatse van de bestaande boerderij wordt een theeschenkerij, pannenkoekenhuis en bed and breakfast gevestigd. Op basis van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' worden de activiteiten aangemerkt als:

- Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.
- Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra

De betreffende functies worden geschaard onder milieucategorie 1. Voor een dergelijke inrichting geldt een richtafstand van 10 meter. Met de inrichting is rekening gehouden met een afstand van 10 meter tussen de boerderij en de nieuwe woningen, waardoor er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving.

Ter plaatse van het bedrijventerrein aan de zuidzijde van IJhorst zijn bedrijven van maximaal milieucategorie 3.1 toegestaan. Voor de functies geldt een richtafstand van 50 meter. De afstand tussen het plangebied en het bedrijventerrein bedraagt circa 200 meter. Van hinder van omliggende bedrijven is dan ook geen sprake en ter plaatse van de nieuwe woningen is in het kader van milieuzonering een goed woon- en leefklimaat te verwachten. Omgekeerd worden omliggende bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.

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 Algemeen

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

Op 27 oktober 2009 heeft de gemeente Staphorst de Geurgebiedsvisie en de Geurverordening vastgesteld. De Wgv gemeente de mogelijkheid om gebiedsgericht geurbeleid op te stellen. Daarmee krijgt de gemeente een instrument om de ontwikkeling van veehouderijen te sturen. Gemeenten mogen bij verordening, binnen bepaalde grenzen, van de normen van de Wgv afwijken. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het gebied. De gemeente Staphorst heeft hiertoe de “Geurgebiedsvisie Gemeente Staphorst” opgesteld.

5.6.3 Situatie plangebied

De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op een afstand van circa 500 meter van het plangebied. Dit betreft een niet-intensieve veehouderij waarvoor een vaste afstand van 50 meter geldt. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

Omgekeerd worden de veehouderijen in de omgeving niet extra beperkt door het planvoornemen. Voor alle in de omgeving aanwezige veehouderijen geldt dat zij al beperkt worden door burgerwoningen gelegen op kortere afstand dan de woningen in het plangebied.

5.6.4 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van het planvoornemen.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

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 het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen: EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Ecogroen heeft een Quicksan natuurtoets uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De resultaten van het onderzoek worden hierna toegelicht. Voor de samenvatting van het onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4.

5.7.2 Gebiedsbescherming

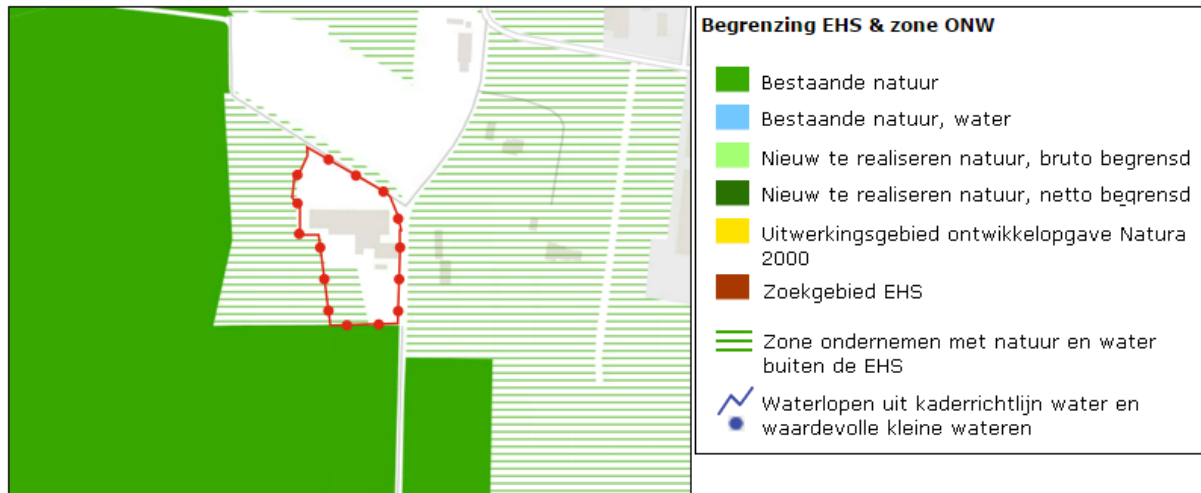
5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

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 het Ministerie van EZ.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 9,5 kilometer. Gelet op deze afstand en de aard van de ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van dit Natura 2000-gebied.

5.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Nederlands Natuurnetwerk (NNN) (voorheen: EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de NNN weergegeven.'



Afbeelding 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van de NNN (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied ligt niet binnen het concreet begrensde NNN, maar grenst aan de zuidzijde wel aan het NNN. Deze gronden zijn aangewezen als 'Bestaande Natuur'. Binnen het plangebied is wel een deel aangemerkt als 'Zone ondernemen met natuur en water – buiten de EHS'. Deze zone heeft geen bescherming in het kader van de EHS, maar wel een beleidsmatige relevantie. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.2.

De voorgenomen renovatie en nieuwbouwplannen leiden mogelijk tot een lichte toename in lichtverstorend naar het NNN. Ook is enige verstoring te verwachten door aanwezigheid van mensen op plaatsen waar het NNN toegankelijk is. Het NNN kent geen externe werking, waardoor verdere toetsing aan het provinciaal NNN-beleid niet aan de orde is.

5.7.3 Soortenbescherming

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.

Hierna volgt de effectenbeoordeling van de Quicksan natuurtoets:

- Door het slopen van de schuren verdwijnt een roestlocatie van Kerkuil. Een roestplaats van Kerkuil is niet jaarrond beschermd. Voor het verwijderen van de roestplaats is daarom geen ontheffing Flora- en faunawet nodig en is het nemen van mitigerende maatregelen niet noodzakelijk;
- Bij de renovatie van de boerderij zijn negatieve effecten op potentiële vaste verblijfplaatsen voor vleermuizen te verwachten. Het is noodzakelijk om nader onderzoek uit te voeren volgens het huidige Vleermuisprotocol naar de functie van de boerderij als mogelijke verblijfplaats voor vleermuizen. Het betreft vier bezoeken die verspreid over de periode mei- september dienen te worden uitgevoerd. Aan de hand van de resultaten van het onderzoek zal beoordeeld worden welke maatregelen moeten worden genomen om negatieve effecten op aanwezige vleermuizen te voorkomen;
- Als gevolg van de renovatie van de boerderij gaan mogelijk broedplaatsen van Huismus verloren. Het is noodzakelijk om nader onderzoek uit te voeren volgens de huidige soortenstandaard van Huismus

naar de functie van de boerderij als mogelijke broedplaats voor Huismus. Het betreft minimaal twee bezoeken in de periode van 1 april tot en met 15 mei. Aan de hand van de resultaten van het onderzoek zal beoordeeld worden welke maatregelen moeten worden genomen;

- Bij de beoogde plannen verdwijnen mogelijk exemplaren en verblijfplaatsen van enkele algemene en laag beschermde kleine zoogdieren en amfibieën. Voor deze tabel 1-soorten geldt in geval van ruimtelijke ontwikkelingen automatisch vrijstelling van de ontheffingsplicht;
- Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval te starten in de periode voor begin maart en na eind juli of de invloedssfeer van de plannen kort voorafgaand aan het werk te controleren op broedende vogels en in gebruik zijnde nesten. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd (Houtduif kan bijvoorbeeld nog tot half november broedend aanwezig zijn), maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum.

5.7.4 Conclusie

Ten aanzien van gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen. Ten aanzien van soortenbescherming is, naar aanleiding van de Quicksan natuurtoets, nader onderzoek noodzakelijk voor de huismus en vleermuizen plaats te vinden. Het nader onderzoek en de mogelijke ontheffing (incl. mitigerende maatregelen) in het kader van de Flora- en faunawet zijn noodzakelijk voorafgaand aan de sloop. Gesteld wordt dat de ecologische aspecten, met inachtneming van het vorenstaande, geen belemmering opleveren voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

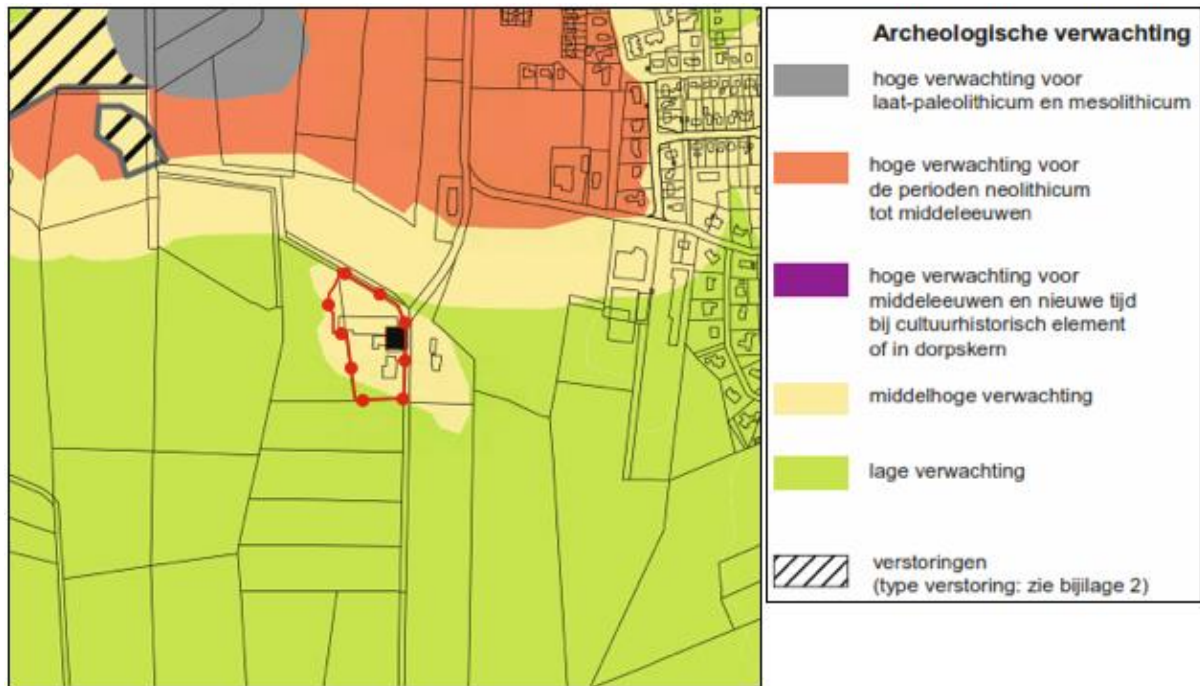
5.8.1 Archeologie

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. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Staphorst kent een archeologische verwachtingskaart. Een uitsnede van deze kaart, met daarin weergegeven de locatie van het plangebied, is opgenomen in figuur 5.3.



Figuur 5.3 Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Staphorst)

Uit de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart blijkt dat het plangebied nagenoeg volledig is gelegen in een gebied met een middelhoge verwachting. In dergelijke gebieden geldt een onderzoekplicht bij ingrepen dieper dan 40 centimeter en een oppervlakte groter dan 3.000 m².

De voorgenomen bodemingrepen hebben een omvang aanzienlijk kleiner dan 3.000 m². Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Mochten tijdens de graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt, volgens de Monumentenwet 1988, art. 53 een meldingsplicht bij het bevoegd gezag. Dit kan bij de gemeente Staphorst of bij het Provinciaal depot voor Bodemvondsten te Deventer.

Tevens wordt opgemerkt dat de archeologische bescherming overeenkomstig het geldend bestemmingsplan is opgenomen middels de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 5’ en ‘Waarde – Archeologie 6’.

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.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a) opgenomen dat een wijzigingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied zelf en in de directe omgeving geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. De historische boerderij ‘met staart’ in het plangebied is op basis van het Advies van Het Oversticht (bijlage 1 van de toelichting) als behoudenswaardig aangemerkt en zal met dit plan worden gerenoveerd. Tevens wordt

landschapsontsierende bebouwing gesaneerd en wordt het erf landschappelijk ingepast. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.8.3 Conclusie

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. Tot slot vormen cultuurhistorische aspecten geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees- en rijksbeleid

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

Het rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, juli 2003). Het bestuursakkoord 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. Verder is water een belangrijk, structurerend principe voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. Om problemen met water te voorkomen, moet, anticiperend op veranderingen in het klimaat, de ruimte zo worden ingericht dat water beter kan worden vastgehouden of geborgen. Dit anticiperen is ook terug te vinden in de op 1 januari 2008 van kracht geworden Wet gemeentelijke watertaken. In deze nieuwe wet zijn de zorgplicht voor het vasthouden en afvoeren van regenwater en de regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht vastgelegd.

6.1.2 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.

6.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

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

Waterschap Drents Overijsselse Delta, voorheen waterschappen Reest en Wieden en Groot Salland, hebben nog geen eigen waterbeheerplan. Daarom wordt terug gevallen op het waterbeheerplan van Groot Salland. Het waterbeheerplan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap op 26 november 2009. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele beheergebied van het waterschap Groot Salland en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

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 Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van <http://www.dewatertoets.nl/>. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap geeft een positief wateradvies. De standaardwaterparagraaf behorende bij de korte procedure is opgenomen in bijlage 5.

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. 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. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels ;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
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)*

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten (Artikel 2) uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt de digitale verbeelding.

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 (bouwhoogte, etc.);
- Afwijkingen van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: bepalingen wat onder strijdig gebruik wordt aangemerkt;
- Nadere eisen; in de bestemming ‘Wonen – 1’ zijn nadere eisen opgenomen, waarbij het college nadere eisen kan stellen aan de verschijningsvorm van bebouwing;
- Afwijkingen van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: Omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid: waarvoor en onder welke voorwaarden het college bevoegd is om het plan te wijzigen.

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 7)*
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 8)*
In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Deze gaan uit van een bepaling opgenomen ten aanzien van de minimaal aan te houden maat tussen woningen en agrarische bouwvlakken.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 9)*
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 10)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 12)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders onder andere de bevoegdheid om het plan op ondergeschikte punten te wijzigen.
- *Overige regels (Artikel 13)*
In dit artikel is onder meer vastgelegd dat bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, een wijzigingsbevoegdheid of de bevoegdheid van het stellen van nadere eisen, het bevoegd gezag een onafhankelijke instantie, ter zake kundig op gebied van ruimtelijke kwaliteit, om advies kan vragen over de ruimtelijke kwaliteit van het verzoek tot afwijking, bouwen of wijziging.

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 slotregels 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 -1’ (Artikel 3)

Het deel van het perceel wat niet wordt aangewend als woonerf is, overeenkomstig de aansluitende bestemming (buiten het plangebied), bestemd tot ‘Natuur – 1’. De voor ‘Natuur - 1’ aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, beheer, herstel en ontwikkeling van ecologische, natuurlijke en landschappelijke waarden. Op basis van de bouwregels mogen er geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn wel toegestaan, tot een bouwhoogte van 2 meter.

‘Wonen - 1’ (Artikel 4)

Het nieuwe erf is bestemd tot ‘Wonen – 1’. De tot ‘Wonen – 1’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen al dan niet in combinatie met nevenactiviteiten, tuinen en erven, groenvoorzieningen, cultuurgrond en water, verkeers- en verblijfsdoeleinden in de vorm van wegen met een functie voor intern verkeer, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen.

Tevens is uitsluitend ter plaatse van de boerderij middels de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - recreatie en horeca' horeca categorie 1 (zonder overnachten in de vorm van hotel etc.) tot maximaal 75 m² en een bed and breakfast toegestaan. In verband met de exploitatie van de bed and breakfast zijn maximaal 8 kamers toegestaan.

De bouwregels zijn onderverdeelt in:

- Hoofdgebouwen,
- Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen
- Bebouwing horeca en recreatie
- Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Via diverse flexibiliteitsbepalingen, ontleend aan het vigerende bestemmingsplan, kent de regeling een zekere flexibiliteit. In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de landschappelijke inpassing juridisch te borgen.

Inhoud woningen

De maximum inhoudsmaat van een woning bedraagt 1.100 m³. Mogelijk ontstaat er behoefte aan een woning met een grotere inhoudsmaat. Op basis van de “Notitie Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving” kan het onder bepaalde condities en compensaties mogelijk worden om een woning uit te breiden boven de standaard van 1.100 m³. De maximale inhoudsmaat verschuift hiermee tot een maximum van 1500 m².

Dit bestemmingsplan maakt medewerking aan woningen boven de 1.100 m³ niet mogelijk. Eventuele medewerking blijft in voorliggend geval alleen mogelijk met een uitgebreide afwijkingsprocedure.

‘Waarde – Archeologie 5’ (Artikel 5)

De voor ‘Waarde – Archeologie 6’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van middelhoge archeologische verwachtingswaarden. In de bouwregels en omgevingsvergunningenstelsel is een regeling opgenomen die voorziet in de bescherming van mogelijke archeologische waarden.

‘Waarde – Archeologie 6’ (Artikel 6)

De voor ‘Waarde – Archeologie 6’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van lage archeologische verwachtingswaarden. In de bouwregels en omgevingsvergunningenstelsel is een regeling opgenomen die voorziet in de bescherming van mogelijke archeologische waarden.

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. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

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

HOOFDSTUK 9 **INSPRAAK & VOOROVERLEG**

9.1 **Vooroverleg**

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**

De provincie Overijssel heeft in het kader van het vooroverleg aangegeven in te kunnen stemmen met de voorgenomen ontwikkeling.

9.1.3 **Waterschap Drents Overijsselse Delta**

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

9.2 **Inspraak**

In voorliggend geval wordt het bestemmingsplan, gelet op de aard en omvang, direct als ontwerp ter inzage gelegd.

9.3 **Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, partiële herziening Poeleweg 17” heeft vanaf woensdag 22 juni 2016 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen naar voren brengen. Er zijn 2 reclamanten die gebruik hebben gemaakt van het recht om een zienswijze in te dienen. Zij hebben tezamen een zienswijze ingediend en zijn als reclamant 1 opgenomen het Rapport Zienswijze(n). In het Rapport Zienswijze(n) worden de ingekomen zienswijzen samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Tenslotte wordt de zienswijze afgesloten met een conclusie, hierin wordt aangegeven of de zienswijze al dan niet wordt overgenomen. Het Rapport Zienswijze(n) is aangehecht aan het vaststellingbesluit.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1	Advies Het Oversticht
Bijlage 2	Erfinrichtingsplan
Bijlage 3	Verkennd bodem- en asbestonderzoek
Bijlage 4	Quicksan natuurtoets
Bijlage 5	Watertoetsresultaat