

Buitengebied, partiële herziening Veldhuisweg 1 te IJhorst

NL.IMRO.0180.5102019006-VS01

Vastgesteld

Inhoud:	Toelichting en bijlagen
	Regels
	Verbeelding

Initiatiefnemers:	Dhr. Talen
Datum:	28 april 2020
Opsteller:	R.G. Zuidema

ZUIDEMA
OMGEVINGSRECHT

Inhoud

Toelichting

1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Plangebied.....	1
1.3 Vigerende planologische situatie	1
1.4 Volledige beschrijving strijdigheden met vigerend bestemmingsplan	2
2. Historisch-geografische beschrijving plangebied en omgeving	3
2.1 Bestaande situatie.....	3
2.2 Ontstaansgeschiedenis.....	3
2.3 Hydrologie	3
2.4 Landschaps- en natuurwaarden.....	3
2.5 Archeologie en cultuurhistorie	4
2.6 Stedenbouwkundige waarden.....	4
3 Door gemeente meegegeven randvoorwaarden aan initiatief	5
3.1 Beeldkwaliteitseisen.....	5
3.2 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing	5
3.3 Doorvertaling naar initiatief.....	5
4. Wat is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (als gevolg van het initiatief)?	7
4.1 Gebruikswaarde	7
4.2 Belevingswaarde	7
4.3 Toekomstwaarde (duurzaamheid)	7
4.4 Conclusie	7
5 Toets initiatief aan beleidskaders	8
5.1 Rijksbeleid.....	8
5.2 Provinciaal beleid	9
5.3 Gemeentelijk beleid.....	12
5.4 Conclusie beleid m.b.t. initiatief	14
6. Toets initiatief aan omgevingsaspecten	15
6.1 Brandveiligheid	15
6.2 Milieueffectrapportage	15

6.3 Duurzaamheid	16
6.4 Bodem	16
6.5 Geluid	17
6.6 Luchtkwaliteit.....	18
6.7 Geur.....	18
6.8 Bedrijven en milieuzonering.....	19
6.9 Externe veiligheid	21
6.10 Water	22
6.11 Klimaatadaptatie	22
6.12 Archeologie en cultuurhistorie	23
6.13 Flora en fauna	24
6.14 Verkeer.....	25
6.15 Parkeren	25
6.16 In- en uitritten	25
6.17 Verlichting	25
6.18 Gezondheid	25
6.19 Relatie met andere toestemmingsvereisten.....	25
7. Sociale component	26
7.1 Sociale veiligheid.....	26
7.2 Zorg	26
7.3 Maatschappelijke functies	26
7.4 Sociale woningbouw	26
7.5 Overig.....	26
8 Uitvoerbaarheid.....	27
8.1 Economische uitvoerbaarheid.....	27
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
8.3 Burgerparticipatie	27
8.4 Inspraak en vooroverleg.....	27
8.5 Recht van overpad.....	27
8.6 Kabels en leidingen.....	27
8.7 Bereikbaarheid hulpdiensten	28
8.8 Tijdelijke opslag grond	28
9. Juridische aspecten planregels.....	29
9.1 Algemeen	29
9.2 Opbouw regels	29
9.3 Bouwregels.....	29

9.4 Gebruiksregels.....	29
9.5 Voorwaardelijke verplichtingen	30
10. Handhaafbaarheid	31
10.1 Wijze van handhaafbaarheid regels.....	31

Bijlage horende bij de toelichting

Bijlage 1 Rapport geluidsonderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 2 Rapport verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Standaard waterparagraaf

Bijlage 4 Rapport verkennend natuurwaarden onderzoek

Bijlage 5 Aeries berekeningen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens op het perceel Veldhuisweg 1 te IJhorst bouwkavels te creëren voor de bouw van een dubbele woning en een vrijstaande woning. Daarvoor zal de bestaande bebouwing worden gesloopt.

Ten behoeve van dit voornemen is reeds vooroverleg gevoerd. Bij schrijven van 28 maart 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders van Staphorst uitgesproken medewerking te willen verlenen aan dit plan door middel van een herziening van het bestemmingsplan. De medewerking is gebaseerd op het advies van de Omgevingskamer van 11 maart 2019.

Dit plan voorziet in de bestemming 'Wonen-1' met twee bouwvlakken om de voorgenomen drie woningen mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Staphorst ten oosten van IJhorst. Het plan omvat het perceel plaatselijk bekend als Veldhuisweg 1 te IJhorst. Het plangebied is kadastraal bekend sectie C nummers 3695. In afbeelding 1.2 is met een rode cirkel de ligging van het plangebied weergegeven.



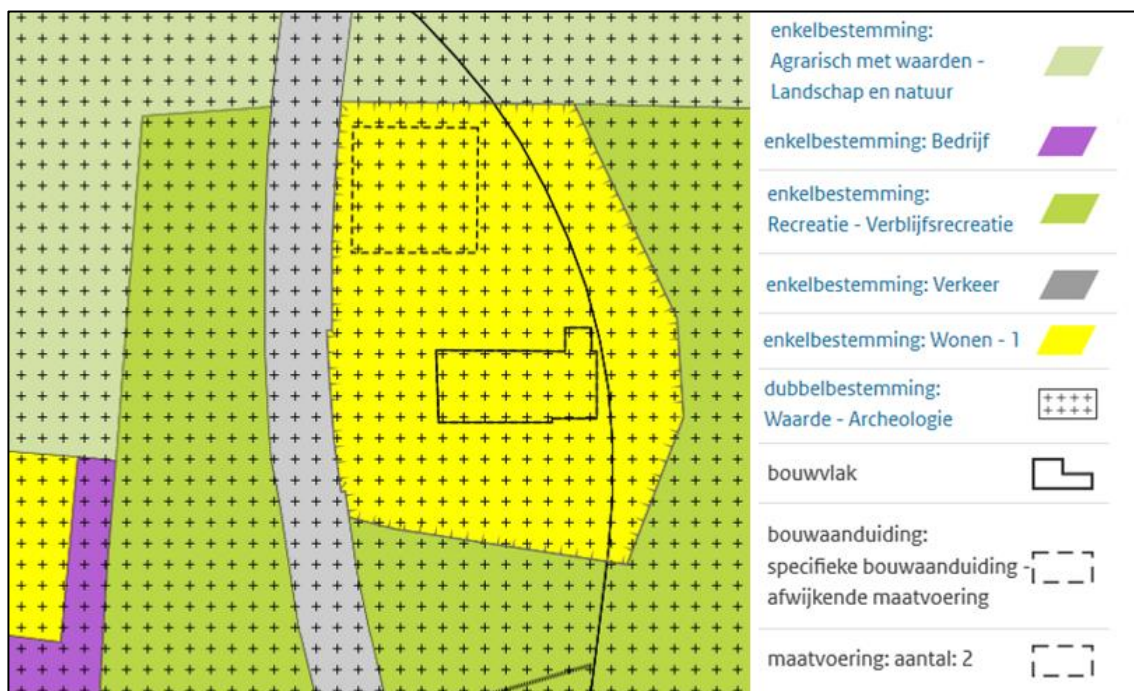
Afbeelding 1.2 luchtfoto met plangebied
(bron: google maps)

1.3 Vigerende planologische situatie

In het bestemmingsplan Veegplan Buitengebied (vastgesteld 2019-07-09) is het plangebied aangeduid met de bestemming 'Wonen-1' waarbij ter hoogte van de bestaande boerderij voorzien is in een bouwvlak. Ter hoogte van de voornoemde gezamenlijke bergruimte is voorzien in de bouwaanduiding 'bijgebouwen'.

De gronden zijn tevens aangeduid met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en gebiedsaanduiding 'voorwaardelijke verplichting 10'. De laatstgenoemde is de basis voor de aanleg en instandhouding van het erfinrichtingsplan. In afbeelding 1.3 is de bestaande planologische situatie weergegeven.

Op 9 juli 2019 is Veegplan Buitengebied vastgesteld. Met dit veegplan zijn wijzigingen aangebracht vanwege een aantal beleidswijzigingen en omissies welke zijn geconstateerd.



Afbeelding 1.3 uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Volledige beschrijving strijdigheden met vigerend bestemmingsplan

Het perceel is bestemd tot 'Wonen-1' en ter plaatse zijn twee wooneenheden toegestaan. Met dit plan zijn drie woningen beoogd. De vrijstaande woning is niet bij recht toegestaan.

Daarbij zijn de met dit plan voorgenomen woningen niet voorzien binnen het, in het vigerende bestemmingsplan, aangegeven bouwvlak.

2. Historisch-geografische beschrijving plangebied en omgeving

2.1 Bestaande situatie

Op het perceel Veldhuisweg 1 te IJhorst is een vervallen boerderij aanwezig. In afbeelding 2.1 is het (straat)aanzicht op het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2.1 foto bestaande situatie (bron: google streetview okt 2010)

In 2016 is het bouwplan ontwikkeld om drie wooneenheden in de bestaande boerderij te realiseren. Ten behoeve van dat bouwplan is in 2016 vooroverleg gevoerd. Bij schrijven van 25 november is medewerking uitgesproken voor dat bouwplan.

Voor genoemd bouwplan is niet tot ontwikkeling gekomen vanwege veranderende woningmarkt en economische situatie waardoor de wooneenheden niet verkoopbaar waren respectievelijk zijn. Inmiddels verkeert de bestaande boerderij in vervallen staat en is het perceel verrommeld.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

De gemeente Staphorst was vroeger een groot en uitgestrekt hoogveengebied. De eerste nederzettingen ontstonden op de hogere ruggen langs het Zwarte Water en het Meppelerdiep. Vanaf de twaalfde eeuw vonden de hoogveenverveningen en ontginningen plaats, vanuit de ruggen in oostelijke richting in lange, smalle kavels. Het gebied wordt met name in gebruik genomen als gras- en hooiland en bouwland. In het buitengebied ontstaat verspreid bebouwing.

Waar de landbouw langzaam maar zeker aan betekenis inboet, ontstaan nieuwe functies. Als gevolg van het staken van de bedrijfsvoering van (voornamelijk de kleinere) agrarische bedrijven worden de boerderijen veelal als burgerwoning in gebruik genomen.

2.3 Hydrologie

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plangebied bevindt zich niet in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

2.4 Landschaps- en natuurwaarden

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Staphorst. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het NNN of van Natura 2000-gebieden. Het perceel is een reeds bestaand woonerf en is nu in vervallen staat. Met dit plan wordt uitvoering gegeven aan het voor de herontwikkeling van het plangebied opgestelde landschappelijke inrichtingsplan.

2.5 Archeologie en cultuurhistorie

In paragraaf 6.12 wordt nader ingegaan op de aspecten archeologie en cultuurhistorie. Tevens is het plangebied gelegen in een gebied waar een archeologische verwachting geldt. Het plangebied is voorzien van een archeologische dubbelbestemming (Waarde – Archeologie 5 en 6). Deze dubbelbestemming blijft met dit plan behouden

2.6 Stedenbouwkundige waarden

Het plangebied betreft een bestaand woonerf welke in vervallen staat verkeerd. Voor het plan is een op het gebied afgesteld plan ontworpen. Dit plan is positief beoordeeld in de omgevingskamer.

In het verleden is reeds een plan ontwikkeld voor een herinrichting van het plangebied waarbij in de boerderij twee woningen zouden worden gerealiseerd en noordelijk van de boerderij een vrijstaande berging ten behoeve van deze woningen zou worden gerealiseerd. Dit plan is planologisch vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan buitengebied. Dit plan is niet tot ontwikkeling gekomen.

Met voorliggend plan is de herinrichting zodanig aangepast dat de bestaande boerderij wordt vervangen voor een nieuw te bouwen dubbele woning. Daarbij zal ter hoogte van de voorgenomen vrijstaande berging één vrijstaande woning worden gerealiseerd. In afbeelding 3.1 is een tekening van de gewijzigde situatie weergegeven.

Ten behoeve van dit plan zal het perceel kadastraal worden opgesplitst ten behoeve van de drie nieuwe woonerven. Om de ontsluiting van de woonpercelen te borgen zal een zakelijk recht ten laste en ten bate van de af te splitsen percelen notarieel worden vastgelegd.

Zoals aangegeven is ten behoeve van dit voornemen reeds vooroverleg gevoerd. Bij schrijven van 28 maart 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders van Staphorst uitgesproken medewerking te willen verlenen aan dit plan door middel van een herziening van het bestemmingsplan. De medewerking is gebaseerd op het advies van de Omgevingskamer van 11 maart 2019

4. Wat is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (als gevolg van het initiatief)?

4.1 Gebruikswaarde

Met dit plan wordt een verrommeld erf opgeknapt, door de sloop van de vervallen boerderij en het bouwen van drie nieuwe woningen. De gebruikswaarde wordt hiermee fors verbeterd.

4.2 Belevingswaarde

Zoals hiervoor is aangegeven wordt een verrommeld erf met vervallen bebouwing opgeknapt. Het perceel is gelegen aan de Veldhuisweg welke vanaf de Heerenweg tevens toegang geeft tot het aangrenzende recreatieterrein en andere aanliggende bebouwde percelen. Het bestaande verrommelde erf doet fors afbreuk aan het straat en bebouwingsbeeld. Met het voorliggende plan wordt het aanzicht op het plangebied en daarmee het straat- en bebouwingsbeeld fors verbeterd.

4.3 Toekomstwaarde (duurzaamheid)

Met de nieuwbouw van de beoogde woningen wordt voorzien in een invulling met toekomstwaarde. De woningen zullen voldoen aan de geldende eisen op het gebied van duurzaamheid. De toekomstwaarde van het plangebied stijgt dan ook fors ten opzichte van de huidige situatie.

4.4 Conclusie

De stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit van het perceel neemt toe bij uitvoering van dit plan.

5 Toets initiatief aan beleidskaders

5.1 Rijksbeleid

Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna SVIR) vastgesteld. Daarin is aangegeven dat het Rijk streeft naar “Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig”. Het Rijk kiest drie doelen 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 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.

Het Rijk kiest daarbij voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Een aantal van deze nationale belangen wordt juridisch geborgd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de plantoelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. De ladder voor duurzame verstedelijking is sinds 1 oktober 2012 opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid Bro en stelt eisen aan bestemmingsplannen met het oog op een zorgvuldige afweging, transparante besluitvorming en een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder voor duurzame verstedelijking heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en over-programmering op regionaal niveau te voorkomen.

Op 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking doorgevoerd (artikel 3.1.6 lid 2 – 4 Bro). Voorheen bestond de ladder uit drie treden, dit is niet meer het geval. De behoefte van de ontwikkeling dient te worden beschreven indien er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als de ontwikkeling is voorzien buiten het bestaand stedelijk gebied, zal daarnaast gemotiveerd moeten worden waarom de ontwikkeling niet binnen het bestaand gebied kan worden gerealiseerd.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Of de behoefte van de ontwikkeling moet worden beschreven hangt af van de vraag of er sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

De definitie van een stedelijke ontwikkeling is als volgt in het Bro omschreven:
‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

Ondanks het bestaan van deze definities is het niet altijd duidelijk of een bepaalde ontwikkeling onder het begrip ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ valt en of de Ladder dus van toepassing is. In de loop der jaren heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een behoorlijk aantal uitspraken gedaan over welke ontwikkelingen nu wel of niet onder dit begrip vallen.

Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is (ABRVs 16 september 2015; ECLI:NL:RVS: 2015: 2921). Het voorgenomen plan voldoet daarmee aan artikel 3.1.6 tweede lid onder a van het Besluit ruimtelijke ordening.

Gezien voornoemde is er in dezen geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) als uitgangspunt genomen. Geconcludeerd wordt dat op basis van artikel 3.1.6, tweede lid Bro er in de onderhavige situatie geen sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Het Rijksbeleid staat de gewenste ontwikkelingen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan niet in de weg.

5.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste betreffen de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

Omgevingsvisie en omgevingsverordening Overijssel

De 'Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken Kleur' (geactualiseerd 13 november 2019) omschrijft het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving. Provinciale Staten schetsen in de omgevingsvisie hun visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie waarbij het vizier is gericht op 2030. De ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn beschreven.

Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel. Dit betekent dat de provincie ruimte wil bieden voor de ontwikkeling van werkgelegenheid en hoogwaardige woonmilieus tot stand wil brengen. Daarbij ziet de provincie dynamiek als een kans om de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te versterken. Men wil daarvoor inzetten op een evenwichtige afweging van beleidsambities waaronder waterveiligheid, een gezond milieu en goede volksgezondheid. Daarnaast wordt gestuurd op het versterken van de waardevolle en karakteristieke kenmerken van het landschap.

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee de ambities gerealiseerd kunnen worden. Eén van de instrumenten is de Omgevingsverordening Overijssel (hierna Omgevingsverordening). De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor de onderwerpen waarbij de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch is geborgd.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. Generieke beleidskeuzes;
2. Ontwikkelingsperspectieven;
3. Gebiedskenmerken.

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. Dit komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffende reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige- en archeologische waarden), landbouwonwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden,

Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Ontwikkelperspectieven

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 ontwikkelperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

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

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en Leisure-laag) 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 of er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie

Met dit plan wordt voorzien in een nieuw te bouwen dubbele woning en een vrijstaande woning op een bestaand woonperceel. Bij recht is toegestaan om in de bestaande boerderij twee woningen te realiseren. Met plan wordt ter compensatie van de beoogde dubbele woning de bestaande boerderij gesloopt. Daarbij is op het erf een vrijstaand bijgebouw toegestaan, welke met dit plan ten behoeve van de beoogde vrijstaande woning komt te vervallen. Planologisch is met dit plan de toename van één vrijstaande woning beoogd.

Toetsing van deze ruimtelijke ontwikkeling aan de Omgevingsvisie Overijssel geeft het volgende beeld:

Generieke beleidskeuzes

Relevant voor deze ruimtelijke ontwikkeling zijn de volgende artikelen:

- Artikel 2.1.2.1 Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.
- Artikel 2.1.3 Ladder voor de Stedelijke omgeving: Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag hebben, door bouwen en verharderen, op de groene omgeving, wanneer aannemelijk is gemaakt: dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie; dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.
- Artikel 2.1.3 Ruimtelijke kwaliteit: In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.
- Artikel 2.1.6 Kwaliteit Groene Omgeving: bestemmingsplannen kunnen uitsluitend in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving voorzien, indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden

in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

- Artikel 2.2.2 Nieuwe woningbouwlocaties: Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.

Met dit plan worden drie woningen mogelijk gemaakt ter vervanging van de bestaande boerderij waar planologisch twee woningen in zijn toegestaan.

Met dit plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Dit is nader onderbouwd in paragraaf 5.1 (Ladder voor duurzame verstedelijking).

Met het voorgaande plan (2016) waarbij drie wooneenheden in de bestaande boerderij zouden worden gerealiseerd was reeds voorzien in een ruimtelijke kwaliteitsimpuls. Destijds zijn 7 recreatiewoningen 'ingeruild' tegen voorgenomen 3 woningen en bergingen. De impuls is wel gepleegd, echter de beoogde woningen zijn niet tot ontwikkeling gekomen. Dit plan voorziet in een gewijzigde uitvoering van de beoogde woningen, waarbij vrijstaande woningen zijn voorzien. Dit plan voldoet aan de gemeentelijke woonvisie 2016-2020: 'De woningmarkt in beweging'. Dit wordt nader onderbouwd in paragraaf 5.3.

In dat kader is in het vooroverleg door het college aangegeven dat gezien voornoemde er in dezen geen KGO-maatregelen vereist zijn. Daarbij is met dit plan een landschappelijke inpassing van het plangebied beoogd (zie bijlage A van de regels). De aanleg en instandhouding van de landschappelijke maatregelen zijn geborgd in dit plan door middel van een voorwaardelijke verplichting.

Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Met deze perspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie Overijssel vormgegeven. Hiervoor gelden de gebiedskenmerken als onderligger.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Afwijkingen van deze perspectieven zijn mogelijk als daar op lokaal niveau maatschappelijke- of sociaal economische redenen voor zijn, mits de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken wordt versterkt en er voor de beoogde ontwikkeling geen sprake is van een MER-plicht.

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

➤ Natuurlijke laag:

Het plangebied is aangeduid als 'Dekzandvlakte en ruggen'. Ontwikkelingen in dit gebied dienen bij te dragen aan een verhoging van het waterpeil, om bodemdaling en het verdwijnen van het veenpakket tegen te gaan.

Met dit plan is de digitale watertoets doorlopen en daarmee is de standaard waterparagraaf van toepassing. In paragraaf 6.10 wordt het wateradvies nader behandeld.

➤ Laag van het agrarische cultuurlandschap:

Het plangebied is aangeduid als 'Jong heide- en broekontginningslandschap'. Dit landschap omvat grote en kleinere landbouwontginningslandschappen, grote boscomplexen en (nooit ontgonnen) heidevelden. De landbouwontginningen kenmerken zich als relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door bos(sen). Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Als ontwikkelingen plaatsvinden in dit landschap

dienen deze bij te dragen aan het behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Dit plan voorziet in een ontwikkeling binnen een bestaand bebouwd perceel. Ten behoeve van deze ontwikkeling wordt voorzien in een landschappelijke inpassing van het perceel. De verkaveling en ruimtelijke structuren worden met dit plan niet negatief aangetast.

➤ **Stedelijk laag**

Het plangebied is niet voorzien van een aanduiding in de stedelijke laag.

➤ **Laag van de beleving**

Het plangebied is aangeduid met 'donkerte'. In dit gebied dient het gebruik van kunstlicht tot een minimum beperkt te blijven. Bij de woningen is nu reeds sprake van een reguliere woonverlichting. Uitgangspunt is dat er 's nachts zo min mogelijk buitenverlichting brand.

Met dit plan wordt voorzien in een mogelijkheid binnen de bestaande woonbestemming een derde (vrijstaande) woning mogelijk te maken. Ten opzichte van de huidige planologische situatie zal met dit plan de mate van verlichting beperkt toenemen. Aansluitend op het plangebied is sprake van een recreatieterrein, woonpercelen en een bedrijfsperceel. Gezien de aard en omvang van dit plan in deze omgeving zal er geen merkbaar verschil zijn betreft de 'donkerte'.

Conclusie provinciaal en regionaal beleid

Het plan voldoet aan het provinciaal en regionaal beleid.

5.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie 'Staphorst voor Elkaar'

Op 24 januari 2018 heeft de gemeenteraad van Staphorst de omgevingsvisie 'Staphorst voor Elkaar' vastgesteld. Met deze visie zet Staphorst de koers uit voor de leefomgeving over de lange termijn met 2030 als tijdshorizon. De Omgevingsvisie Staphorst voldoet aan de uitgangspunten van de Omgevingswet.

De leidraad 'Staphorst voor elkaar!' bestaan uit kernkwaliteiten:

- Innovatieve plattelandseconomie;
- Gezonde en dynamische samenleving;
- Verantwoord vernieuwen.

De drie kernkwaliteiten worden in de visie uitgewerkt per thema. Dit plan raakt in hoofdzaak de thema's 'Landbouw en landschap hand in hand' en 'Een fantastisch woon- en leefklimaat'.

Landbouw en landschap

Het buitengebied van Staphorst is uniek. Binnen de gemeente is het landschap ontzettend gevarieerd, van het Slagenlandschap, via de Streek, tot het Reestdal. De sociaal-culturele structuur is in het landschap zichtbaar en we ontleen een sterke identiteit en eigenheid door dat landschap. Het landschap hangt sterk samen met de ontwikkelingen in de landbouw.

Woon- en leefklimaat

Het is goed wonen in Staphorst. De kwaliteit van woningen en de woonomgeving zijn over het algemeen naar tevredenheid van de inwoners. Het streven is dit niveau zo te behouden en goed woon- en leefklimaat aan te kunnen blijven bieden. De focus ligt daarbij zowel op kwaliteit (groen en prettige leefomgeving) als kwantiteit (meer woningen).

Deelgebied

Het plangebied is op de visiekaart gelegen binnen het deelgebied aangeduid als 'Beeklandschap Reest'. Deze aanduiding is te herleiden tot het thema landschap.

Het beekdallandschap Reest kenmerkt zich als volgt:

- De bovenloop van de Reest wordt gekenmerkt door open heideontginningen. De middenloop bestaat vooral uit oude ontginningen met de meer verspreide erven en voornamere boerenhoeven en de benedenloop bestaat vooral uit beekdalgronden met veel bosbeplanting en landgoederen.
- Het beekdal is nog steeds een kleinschalig landschap met een grillig kavelpatroon.

Voor het Reestdal wordt naar behoud en ontwikkeling van het kleinschalige en afwisselende natuur- en cultuurlandschap gestreefd. Het beleid 'Van Sober naar Rijk' wordt in dit gebied doorgezet. De nadruk ligt in dit gebied op het voorkomen van versnippering in het landschap en in dit gebied dient de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteit te worden benadrukt. Het verschil tussen het half open oostelijke deel en het relatief open westelijke deel verder ontwikkeld met graslanden, waardevolle essen, bosjes en perceelgrensbeplanting (oostelijk deel) en solitaire bomen en erven met erfbeplanting (westelijk deel), blijft behouden. Er zal extra aandacht komen voor recreatie en de beeldkwaliteit van erven in Beekdallandschap.

Met dit plan wordt voorzien in een mogelijkheid binnen de bestaande woonbestemming een derde (vrijstaande) woning mogelijk te maken. In de bestaande situatie zijn reeds twee woningen in de bestaande boerderij toegestaan. Reeds in 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders medewerking uitgesproken voor een plan met toevoeging van een derde woning. Dit plan is niet realiseerbaar gebleken en het perceel is verrommeld. Met dit plan is voorzien in een bouwplan welke beter aansluit op de woningmarkt.

Het plangebied omvat een bestaand bebouwd perceel. De verkaveling en ruimtelijke structuren van het perceel worden met dit plan niet negatief aangetast. Ten behoeve van deze ontwikkeling wordt voorzien in een landschappelijke inpassing van het perceel en een passende kwalitatieve invulling van het verrommelde woonperceel is voorzien. Het straat- en bebouwingsbeeld in dit recreatief aantrekkelijke gebied met vele recreatiepercelen zal met dit plan verbeteren.

Woonvisie 2016-2020: 'De woningmarkt in beweging'

Er is een herijking van de 'Woonvisie 2016-2020' in voorbereiding. Deze wordt naar verwachting in de eerste helft van 2020 vastgesteld. Er zijn geen (grote) beleidswijzigingen of (grote) veranderingen in behoefte voorzien.

De Woonvisie geeft inzicht in de actuele vraag naar en het aanbod van woningen en de woningbouwplannen die in voorbereiding zijn. Centraal staat hoe men wil bereiken dat vraag en aanbod op de woningmarkt, ook in de toekomst, zo optimaal mogelijk op elkaar worden afgestemd. Op die manier probeert het college te zorgen voor een goed woon- en leefklimaat voor onze inwoners. De Woonvisie beschrijft hoe het gemeentelijk woonbeleid er de komende vijf jaar uit moet zien, met een doorkijkje naar 2024.

De gemeente wil in de woonvisie inzetten op een drietal hoofdthema's:

1. Passende kwaliteit van het wonen: Hierbij gaat het om de kwaliteit van de bestaande woningen en woonomgeving en passende nieuwbouw.
2. Betaalbaar Wonen voor verschillende doelgroepen: Hierbij gaat het om voldoende betaalbare huisvesting van huishoudens met een laag inkomen, (koop)starters en specifieke doelgroepen.
3. Langer zelfstandig wonen: Hierbij gaat het om passende woningen, toegankelijke openbare ruimtes, ontmoetingen en bereikbaarheid van diensten en zorg.

In de visie is voor het buitengebied een aantal specifiek aandachtspunten aangegeven. Er is aangegeven dat er ruimte is voor een toevoeging van 40 – 120 woningen in het buitengebied in de periode 2016 t/m 2020. Beleidsmatig is er ruimte geboden voor een invulling met woningbouw in agrarische gebouwen wanneer de agrarische functie is vervallen (het zogenaamde Vrijkomende Agrarische Boerderijenbeleid VAB). Daarnaast zijn er mogelijkheden op basis van Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving waarbij incidentele woningbouw in het buitengebied kan worden toegestaan.

Met dit plan wordt voorzien in een mogelijkheid binnen de bestaande woonbestemming een derde (vrijstaande) woning mogelijk te maken. In de bestaande situatie zijn reeds twee woningen in de bestaande boerderij toegestaan. Zoals aangegeven is voor dit plangebied reeds in 2016 een bouwplan ontwikkeld voor drie woningen in de bestaande boerderij en een vrijstaand bijgebouw te realiseren. Ondanks de uitgesproken medewerking van het college van burgemeester en wethouders is dit plan niet tot uitvoering gekomen omdat deze niet voldoende aansloot op de woningmarkt. In het kader van dat plan is reeds invulling gegeven aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Met dit plan wordt voorzien in een passende invulling van het plan van 2016 voor drie woningen zijn beoogd.

Landschapsplan

De gemeenteraad heeft in 2011 het Landschapsplan Staphorst vastgesteld. Het plangebied is gelegen in het gebied aangeduid als 'Beekdallandschap Reest'. Tevens ligt het plangebied nabij een aanduiding 'Historische ontginningsas'.

Het Reestdal kenmerkt zich als een kleinschalig gaaf beekdallandschap met kleine bolvormige essen, beekdalnatuur, hoger gelegen oude bewoningsplaatsen en andere archeologische rijkdom. De omgevingsruimte bestaat uit een kleinschalig halfopen landschap, welke in oostelijke richting kleinschaliger wordt. Er is sprake van een gevarieerd beplantingspatroon van singels, (hakhout)bosjes, wegbeplanting bestaande uit eiken en plaatselijk houtwallen. De bebouwing bestaat veelal uit verspreide boerderijen op de hogere delen langs de randen van het beekdal. De verkaveling volgt het natuurlijke patroon en omvat onregelmatige verkaveling, bestaande uit percelen van verschillende vorm en grootte.

Het plangebied wordt landschappelijk ingepast. Met dit plan verkrijgt dit bestaande woonerf een nieuwe passende invulling.

Ruimtelijke atlas en Welstandsnota

De nieuwe welstandsnota is opgebouwd uit drie onderdelen, te weten: de ruimtelijke atlas, de Welstandsnota en de bijlagen. De ruimtelijke atlas is een analyse en verhaal in kaartbeelden van gemeente Staphorst.

Vanuit de Atlas is de welstandsnota vormgegeven door middel van verschillende welstandsregimes variërend van welstandsvrij tot een bijzonder regime. Het plangebied is op de welstandskaart gelegen binnen het gebied aangeduid met het welstandsregime bijzonder. Dit heeft te maken met het bijzondere karakter van het oorspronkelijke kerkdorp IJhorst. Cultuurhistorie speelt hierbij een rol.

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning zullen de te bouwen woningen getoetst aan de welstandsnota.

5.4 Conclusie beleid m.b.t. initiatief

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met Rijksbeleid, Provinciaal en regionaal beleid en gemeentelijk beleid zoals verwoord in de behandelde beleidsstukken.

6. Toets initiatief aan omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. Op grond van artikel 3.1 Wro dient te worden bezien of het plan uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening verenigbaar is met de eisen die aan de omgeving worden gesteld. Ofwel kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Met dit plan wordt voorzien in drie woningen ter vervanging van de bestaande boerderij waar planologisch twee woningen in zijn toegestaan. Tevens komt met dit plan het planologisch toegestane vrijstaande bijgebouw te vervallen.

6.1 Brandveiligheid

De nieuw te bouwen woningen zullen voldoen aan de eisen van brandveiligheid zoals gesteld in het Bouwbesluit. Verder zijn er geen bijzondere omstandigheden ten aanzien van brandveiligheid die meegenomen moeten worden.

6.2 Milieueffectrapportage

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud. Met betrekking tot de inhoud ('wat moet er in de vormvrije m.e.r.-beoordeling worden onderzocht?') moet aandacht besteed worden aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

Beoordeeld moet dus worden of er voor het op een later te nemen besluit een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Deze toets, die een nieuw element is in de m.e.r.-beoordeling, vindt plaats volgens het nee, tenzij principe. Dit betekent dat er geen m.e.r. hoeft te worden opgesteld, tenzij bij het verlenen van de omgevingsvergunning in de toekomst de vraag aan de orde is of er belangrijke, nadelige gevolgen voor het milieu op voorhand niet zijn uit te sluiten.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Naar aanleiding van het hiervoor gestelde moet er een toets worden uitgevoerd of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De toets kan gebeuren aan de hand van die aspecten, die hiervoor al aan de orde zijn geweest voor zover ze van invloed zijn op het (natuurlijke) milieu.

Om te bepalen of er sprake is van een m.e.r.-(beoordeling)plichtig project, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C of D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit project voorziet in een directe eindbestemming en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit project m.e.r.-(beoordeling)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r., er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-plicht. Op basis van onderdeel D kan de in dit project besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Indien de volgende drempelwaarden worden overschreden is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig project:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met de ontwikkeling die dit project mogelijk maakt, worden de hiervoor genoemde drempelwaarden niet overschreden. Er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Uit paragraaf 6.13 blijkt dat er geen sprake van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden en op het NNN. Van een externe werking van de ontwikkeling op deze gebieden is eveneens geen sprake.

Daarnaast behoort het plangebied niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Eveneens is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied

Milieugevolgen

In dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid, bodem en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat dit bestemmingsplan geen belangrijke, nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Conclusie

Vanuit het besluit Milieueffectrapportage zijn er geen belemmeringen betreffende dit project.

6.3 Duurzaamheid

De wettelijke eisen voor duurzaamheid staan in het Bouwbesluit. In de bouwfase zal hier aan getoetst worden.

6.4 Bodem

In het kader van de te bouwen woning dient te worden bepaald of de milieu hygiënische gesteldheid van de bodem voldoende is om een woonfunctie in het plangebied te kunnen realiseren.

Met dit plan wordt een woning mogelijk gemaakt. In het kader van dit plan dient aangetoond te worden dat de gronden waarop deze woning is voorzien een goede bodem kwaliteit hebben. Daarvoor is door Ecoreest een verkennend bodemonderzoek (NEN 5725) en verkennend onderzoek asbest in de bodem (NEN 5707) uitgevoerd. De resultaten en conclusies van deze onderzoeken zijn weergegeven in de rapportages van 27 september 2019 met nummer 192097. De volledige rapporten zijn toegevoegd als bijlage 2.

In het rapport verkennend bodemonderzoek is de volgende conclusie en aanbevelingen aangegeven:

‘Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de grond en het grondwater overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden uit de Wet bodembescherming zijn aangetoond.

De onderzoekshypothese, zijnde een verdachte locatie, is hiermee derhalve bevestigd.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming van het terrein, concluderen wij dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn.

De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de woonbestemming van het terrein.'

Conclusie

Op basis van het voornoemde kan geconcludeerd worden dat vanuit het aspect bodem er geen belemmeringen betreffende dit plan zijn.

6.5 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt vooral in het ruimtelijk spoor bescherming tegen (spoor)weglawaai en industrielawaai van inrichtingen gelegen op een gezoneerd industrieterrein.

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- woningen
- andere geluidsgevoelige gebouwen
- geluidsgevoelige terreinen

Deze bescherming geldt als het gebruik van deze objecten is toegestaan volgens het bestemmingsplan, de beheersverordening, omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan of beheersverordening.

Onder "woning" wordt verstaan (art. 1 Wgh): *gebouw of gedeelte van een gebouw waar bewoning is toegestaan op grond van de geldende planologische status.*

In vervolg op de wijziging van de Wet geluidhinder op 1 januari 2007 is door de gemeente Staphorst geluidsbeleid opgesteld. De Wet geluidhinder regelt de beheersing van de geluidshinder van het wegverkeer, van het spoorverkeer en van de gezoneerde industrieterreinen. Op basis van ervaring met het gevoerde interim-beleid is gekozen voor de meest eenvoudige vorm gebaseerd op het systeem van voorkeurs- en maximale grenswaarden volgens de Wet geluidhinder. Dat houdt in dat, indien er stedenbouwkundige of andere redenen zijn om een ontheffing te verlenen, en de Wet geluidhinder zich hiertegen niet verzet, medewerking wordt verleend.

Planologisch zijn ter plaatse woningen in de bestaande boerderij toegestaan. Met dit plan wordt de bestaande boerderij gesloopt en op deze locatie een dubbele woning herbouwd. Tevens is noordelijk van de bestaande boerderij een vrijstaande woning beoogd.

Wegverkeerslawaai

De nieuw te bouwen woningen zijn gelegen in de zone van de Veldhuisweg. Op grond van de Wgh is de wooneenheden in de bestaande boerderij een bestaand recht en een akoestische afweging verplicht in dien de afstand tot de weg wordt verkleind. De woning is op beperkt kortere afstand tot de Veldhuisweg voorgenomen. De vrijstaande woning is een nieuwe woning binnen de zone van de Veldhuisweg. In afbeelding 3.1 is de voornoemde situering van de beoogde woningen weergegeven.

Volgens de gemeentelijke 'Geluidskaart Omgeving Staphorst' zijn de voorgevels van beide woongebouwen gelegen binnen de geluidscoutour 48 dB.

Door Ingenieursbureau Spreen is een akoestisch onderzoek (wegverkeerslawaai) uitgevoerd. De conclusie van het onderzoek zijn weergegeven in het rapport van 10 oktober 2019 met nummer 20191492. Het rapport is bijgevoegd als bijlage 1. Uit het rapport blijkt dat betreffende de geluidsbelasting ten gevolge van de Veldhuisweg voldaan wordt aan de voornoemde voorkeursgrenswaarde. En dat vanuit het aspect wegverkeerslawaai er voor de 3 nieuw te bouwen woningen geen beperkingen gelden. Daarmee is te stellen dat er in dezen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Spoorweglawaaai

Het plangebied is niet gelegen binnen een zone langs een spoorweg.

Industrielawaaai

Het plangebied is niet gelegen binnen een gezoneerd industrieterrein.

De gemeente Staphorst heeft een eigen geluidbeleid vastgesteld. Dit beleid is voor wat betreft industrielawaaai geënt op het gebied 'De Streek'. Het plangebied is gelegen ten oosten van IJhorst en op ruime afstand van 'De Streek'. Daarmee kan een nadere afweging achterwege blijven.

In paragraaf 6.8 is het aspect geluid ten opzichte van nabij gelegen percelen met een bedrijfsmatige bestemming behandeld. Daarbij zijn geen belemmeringen betreffende dit plan gebleken.

Conclusie

Op basis van het voornoemde kan geconcludeerd worden dat vanuit het aspect geluid geen belemmeringen betreffende dit plan worden verwacht.

6.6 Luchtkwaliteit

Aangaande ruimtelijke besluiten dient de luchtkwaliteit te worden mee genomen in de besluitvorming. Uitgangspunt is dat een project niet leidt tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. Als er wel sprake is van een overschrijding, dan mag een project de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechteren. De normen voor luchtkwaliteit staan in de Wet milieubeheer, titel 5.2 luchtkwaliteitseisen.

Luchtkwaliteitsnormen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor de ruimtelijke ontwikkeling als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- b. Een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- c. Een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- d. Een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekenende mate als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: minimaal 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Er is in dezen sprake van een plan dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan.

6.7 Geur

In de direct nabijheid (tot 200 meter) van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven aanwezig. In de hiernavolgende paragraaf wordt het hinderaspect geur behandeld met betrekking tot de twee bedrijfsbestemmingen die wel binnen een straal van 100 meter rond het plangebied liggen.

6.8 Bedrijven en milieuzonering

Een goed woon- en leefklimaat wordt bereikt als er een balans is tussen de milieubelastende en milieugevoelige activiteiten, er is als het ware een goede mix van wonen en werken.

Dit plan omvat de bouw van drie gevoelige functies ter vervanging van de bestaande boerderij waarin twee wooneenheden zijn toegestaan. Ten aanzien van de voorgenomen woningen dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te zijn gegarandeerd. Daarnaast mogen bestaande bedrijven door deze woning niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

In de nabije omgeving (straal 100 meter) van het plangebied zijn een aantal bedrijfsbestemmingen gelegen. Hieronder worden de betreffende bedrijfsbestemmingen behandeld.

Adres (bestemming)	Milieu-categorie	Hinderrichtafstand	Afstand tot het plangebied
Veldhuisweg 1-1 t/m 1-110 IJhorst (Recreatie - Verblijfsrecreatie)	cat. 3.1	50 meter	0 meter
Veldhuisweg 2b en 2c IJhorst (Bedrijf)	cat. 2	30 meter	35 meter

Tabel 4.1 bedrijfsbestemmingen binnen 100 meter van het plangebied

Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (hierna VNG-publicatie). Bij deze richtafstanden wordt er rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk.

Recreatie - Verblijfsrecreatie

Op gronden met de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' zijn recreatieparken met bijbehorende recreatiewoningen en standplaatsen voor kampeermiddelen, kampeerterreinen en natuurkampeerterreinen toegestaan. Daarbij is het wonen ten behoeve van de recreatievoorzieningen, beheer en dienstverlening, waaronder mede een kantine/restaurant wordt verstaan, sanitaire voorzieningen en onderhoud, toegestaan.

Volgens de VNG-publicatie zijn 'kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d.(met keuken)', sbi-2008 553, 552, aangeduid als categorie 3.1 met een hinderrichtafstand van 50 meter. Deze richtafstand is bepaald op de basis van de grootste hinderfactor geluid. Voor de hinderfactoren geur, gevaar en stof zijn richtafstanden van 30 en 0 meter aangegeven.

Zoals aangegeven is het plangebied reeds bestemd tot 'Wonen-1' en zijn wooneenheden in de bestaande boerderij toegestaan. In het bestemmingsplan Veegplan Buitengebied (vastgesteld 09-07-2019) is de bouw van aan- en uitbouwen niet toegestaan. Daarmee is planologisch een woning op ca.12,84 meter van de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' toegestaan.

De situering van de met dit plan voorgenomen woningen is tevens vastgesteld door middel van bouwvlakken. Binnen de bouwvlakken hoofdgebouwen en aan en/of uitbouwen ten behoeve van bewoning toegestaan. De bouwvlak voor de dubbele woning ter hoogte van de bestaande boerderij is beperkt in zuidelijke richting geschoven. Dit bouwvlak is op 11,35 meter van de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' gesitueerd. Het bouwvlak voor de vrijstaande woning is op 19,21 meter van bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' gesitueerd.

Daarmee kan met dit plan een woning op (beperkt) kortere afstand tot het vlak met de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' worden gebouwd. Daarmee zal bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' theoretisch met dit plan (extra) worden belemmerd. Of

daadwerkelijk sprake is van een belemmering zou uit akoestisch onderzoek moeten blijken. Betreffende de andere hinderfactoren zijn de met dit plan opgenomen bouwvlakken op voldoende afstand van de bestemmingsgrens gelegen.

Om te voorkomen dat de woning dan wel voor bewoning bestemde ruimten, op kortere afstand van de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' zijn toegestaan is in dit plan voorzien in een maatwerkbepaling. Daarmee is bepaald dat voor bewoning bestemde bij behorende bouwwerken op ten minste 12,84 meter van de bestemmingsgrens moeten worden gebouwd. Daarbij is voorzien in een afwijking om te bouwen van op korter afstand tot de bestemmingsgrens mits geen sprake is van een belemmering van de gebruiksmogelijkheden op naastgelegen gronden.

Bestemming Bedrijf

Op gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn bestaande bedrijven alsmede bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van Bijlage 2 Staat van bedrijven behorende bij het bestemmingsplan buitengebied, toegestaan.

Volgens gemeentelijke archief gegevens is sprake van een meldingsplichtige inrichting met activiteiten bestaande uit het stallen van oude vrachtwagens en af en toe restauratiewerk. Deze bedrijfsvoering is vergelijkbaar met een categorie 2 bedrijf.

Volgens de VNG-publicatie geldt voor categorie 2 een hinderrichtafstand van 30 meter. Het bestemmingsvlak bedrijf is gelegen op meer dan voornoemde 30 meter van het plangebied. Daarmee zal geen sprake van belemmering van de bedrijfsvoering van deze bedrijven en is ter hoogte van het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Het Activiteitenbesluit

Het Activiteitenbesluit bevat algemene milieuregels voor bedrijven. Alle bedrijven in Nederland vallen onder het Activiteitenbesluit, behalve als ze geen 'inrichting' zijn. Veel van de voorschriften van het Activiteitenbesluit zijn verder uitgewerkt in de Activiteitenregeling.

Veldhuisweg 2b en 2c (bedrijfsbestemming)

Zoals hiervoor is vermeld is voor de inrichting Veldhuisweg 2b en 2c IJhorst sprake van een actieve melding Activiteitenbesluit. Daarbij zijn de woningen Veldhuisweg 2 en 2a op kortere afstand van het bedrijf gelegen dan de met dit plan beoogde woningen. Daarmee kan dit plan geen (extra) belemmering in de bedrijfsvoering omvatten.

Veldhuisweg 1-1 t/m 1-110 IJhorst (bestemming recreatie - Verblijfsrecreatie)

Voor het recreatieterrein is blijkens het gemeentelijk archief geen sprake van een actieve milieu melding dan wel omgevingsvergunning voor de activiteit milieu. Dat is gelegen aan het feit dat sprake is van een tweede woningenpark zonder (dag)recreatieve voorzieningen.

Op voor recreatie bestemde gronden westelijk van het plangebied is blijkens het gemeentelijk archief sprake van een actieve melding activiteiten besluit (januari 1998) voor één bovengrondse tank voor de opslag van propaan. Deze tank was gesitueerd op ca. 25 meter van het plangebied.

In de huidige situatie is echter sprake van twee bovengrondse tanks. Daarbij zijn deze tanks op kortere afstand tot de bestaande woonboerderij Veldhuisweg 1 geplaatst. Zoals aangegeven is daarvoor blijkens het gemeentelijk archief geen melding ingediend. Deze tanks zijn gesitueerd op ca. 15 meter van het plangebied. In het Activiteitenbesluit en de -regeling zijn eisen opgenomen over de opslag van propaan in tanks. Deze regeling is van toepassing op propaanopslag als het gaat om maximaal twee tanks, met een inhoud van maximaal 13 m³ en waarbij enkel gas wordt onttrokken (behalve bij leegmaken voor verplaatsen). Voor een tank > 5 m³ - ≤ 13 m³ geldt voor een bevoorrading ≤ 5 x/jaar een veiligheidsafstand van 15 meter en voor een bevoorrading > 5 x/jaar een veiligheidsafstand van 25 meter. De met dit plan voorgenomen woningen zijn gelegen op ca. 25 meter van de tanks in de huidige (niet gemelde) situering. Daarmee wordt voldaan aan de voornoemde veiligheidsafstanden.

Conclusie

Vanuit het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan.

6.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb). Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, bepaald te worden.

De gemeente heeft het eigen externe veiligheidsbeleid uitgewerkt in de Externe Veiligheidsvisie gemeente Staphorst. Daarin is uiteengezet op welke wijze met het aspect externe veiligheid dient te worden omgegaan in ruimtelijke plannen. Daarbij is aangegeven dat een situatie wordt nagestreefd waarbij ten minste aan de wettelijke normen voldaan wordt en waarbij een zo veilig mogelijke situatie die redelijkerwijs haalbaar is bereikt wordt.

Met dit plan wordt voorzien in twee bouwvlakken binnen een bestaande woonbestemming om de bouw van een vervangende dubbele woning en een vrijstaande woning, mogelijk te maken. Een woning is aan te merken als een kwetsbaar object. Met dit plan is planologisch sprake van de toename van een woning. Daarmee is sprake van een zeer beperkte toename van personen.

De risicokaart Nederland is nagezien op de aanwezigheid (straal 500 meter) van transportroutes, buisleidingen dan wel inrichtingen welke met gevaarlijke stoffen.

Daarbij is gebleken dat het plangebied is gelegen binnen de inrichtingsgrens van de inrichting Park 't Veldhuys. Het betreft een inrichting met een bovengrondse propaantank van 13.000 liter.

Plaatselijk risico

Ten behoeve van deze tank is het plaatsgebonden risico (PR) aangeduid als generiek met risicoafstand (PR 10-6) van 19 meter. Blijkens de gemeentelijke milieu gegevens (zie paragraaf 6.8) zijn de beoogde woningen voldoende afstand van de propaantank gelegen. Daarmee is geen sprake van een overschrijding van het plaatselijk risico.

Behoudens voornoemde inrichting zijn volgens de risicokaart Nederland binnen een straal van 500 meter van het plangebied geen transportroutes, buisleidingen dan wel inrichtingen welke met gevaarlijke stoffen, aanwezig.

Groepsrisico

Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht voor de toevoeging van een kwetsbaar object. Daarbij dient te worden ingegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden van zelfredzaamheid. Tevens dient te worden ingegaan op de rekenkundige hoogte van het groepsrisico, de huidige en te verwachten personendichtheid in het plangebied, de mogelijkheden voor het treffen van maatregelen ter reductie van het groepsrisico en de mogelijkheden voor ruimtelijke alternatieven met een lager groepsrisico. Dit laatste kan achterwege blijven als het groepsrisico relatief laag is (kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde) of als de toename van het

groepsrisico relatief klein is (kleiner dan 10%). Als het groepsrisico groter is dan de oriëntatiewaarde dient altijd te worden ingegaan op alle genoemde aspecten van het externe risico.

Volgens het Externe veiligheidsbeleid van de gemeente Staphorst is een toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied door toevoeging van een nieuw kwetsbaar object toegestaan indien invulling wordt gegeven aan de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. Daarbij is aangegeven dat het groepsrisico wordt verantwoord als binnen het invloedsgebied het groepsrisico wijzigt en de totale situatie voor het bestuur aanvaardbaar is.

Met de toevoeging van de met dit plan voorgenomen woningen neemt de verwachte personendichtheid overdag met 3 personen en in de nacht met 5 personen toe. Daarmee zal het risico binnen dit deel van het invloedsgebied beperkt toenemen. Verwacht wordt dat daarmee de toename van het groepsrisico aanzienlijk kleiner is dan 10% of te wel relatief klein is. Daarmee is een nadere afweging van het groepsrisico niet vereist.

Hulpverlening

Het plangebied is onderdeel van de veiligheidsregio IJsselland. Gezien de ligging van het plangebied aan een doorgaande binnenweg, op korte afstand van de gebiedsontsluitingsweg Heerenweg, mag verwacht worden dat er sprake is van goede opkomsttijden voor de brandweer en dat er voldoende primair en secundair bluswater aanwezig is. Het plangebied is goed bereikbaar voor voertuigen van hulpverleningsdiensten. Het plan voorziet in de huisvesting van drie gezinnen waarbij kan worden aangenomen dat de bewoners zelfredzaamheid zijn.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan.

6.10 Water

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde Watertoets. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Op 7 oktober 2019 is de digitale watertoets uitgevoerd. De digitale toets geeft als resultaat dat de korte procedure gevolgd zal moeten worden. Dat houdt in dat het waterschap akkoord is gedaan met dit plan, mits voldaan wordt aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf. De bedoelde standaard waterparagraaf is bijgevoegd als bijlage 3.

Planuitwerking

Met dit plan wordt een derde woning binnen een bestaand woonperceel mogelijk gemaakt (zie afbeelding 3.1). Daarbij zal het recht om een noordelijk van de bestaande boerderij een gezamenlijke berging te bouwen komen te vervallen.

De woningen worden aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel. Voor de afvoer van het hemelwater zullen de door het waterschap adviseerde voorzieningen worden aangelegd door initiatiefnemer. In de bouwfase zal de omvang en wijze van uitvoering van de voorzieningen worden onderzocht door de leverancier(s) van de voorzieningen.

Conclusie

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan.

6.11 Klimaatadaptatie

Met de beoogde herontwikkeling is sprake van een herschikking van functies en verplaatsing van planologisch toegestane bebouwing binnen een bestaand woonerf. De effecten op het klimaat blijven met dit plan nagenoeg gelijk aan de bestaande planologische situatie.

6.12 Archeologie en cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging dient plaats te vinden van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie ofwel de aanwezigheid van monumenten of archeologisch waardevolle gebieden.

Monumenten

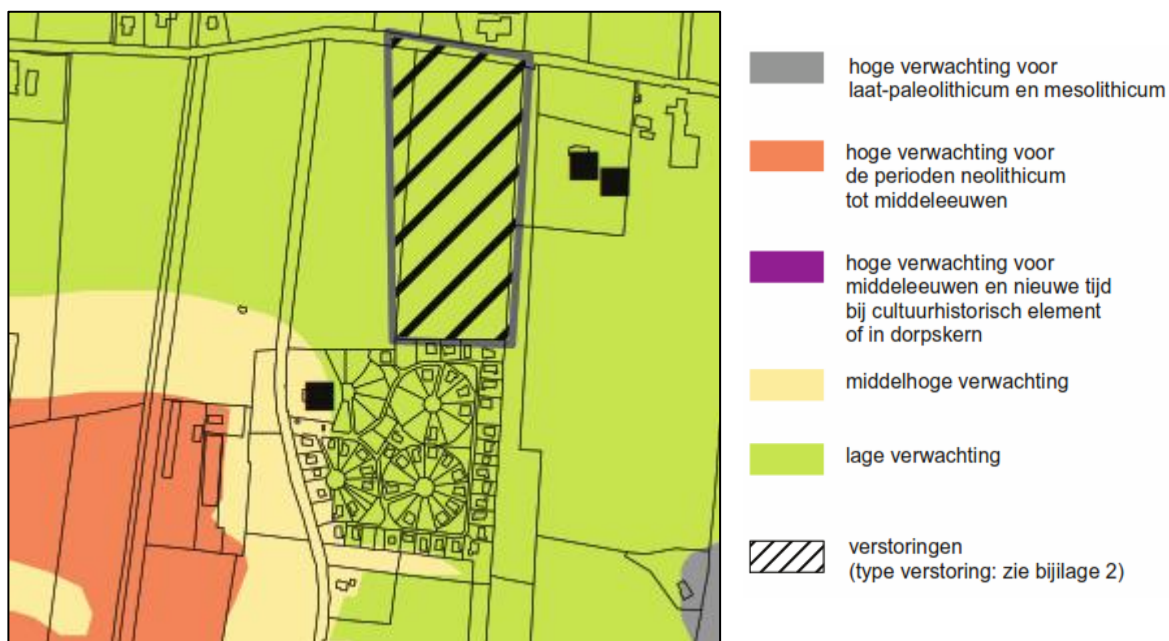
In de gemeente Staphorst zijn vele rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke objecten aangewezen. De provincie Overijssel heeft geen provinciale monumenten aangewezen. Een aantal van deze monumentale en/of karakteristieke bebouwing is gelegen aan de Heereweg. Aan de Veldhuisweg is geen monumentale en/of karakteristieke bebouwing gelegen.

Met dit plan zal de vervallen boerderij en verrommeld perceel worden vervangen voor een landschappelijk ingepaste inrichting alsmede bebouwing. Het perceel is vanaf de doorgaande Heereweg nauwelijks zichtbaar. Dit plan zal daarmee geen negatieve invloed hebben op monumentale dan wel karakteristieke gebouwen in de omgeving.

Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg van kracht geworden. Deze wet geeft aan dat de gemeente inzicht dient te hebben in de (te verwachten) archeologische waarden binnen haar grondgebied. Voor de gemeente Staphorst is de archeologische inventarisatie, verwachtings- en beleidsadvieskaart BAAC, feb. 2011 behorende bij het archeologiebeleid gemeente Staphorst vastgesteld. Dit beleid is doorvertaald naar regels van het geldende bestemmingsplan.

Het plangebied is op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart grotendeels aangeduid met een middelhoge verwachting en voor een beperkter deel met een lage verwachting (zie afbeelding 6.1). In gebieden met een middelhoge verwachting is voorgeschreven dat bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte van minimaal 3000 m² is archeologisch onderzoek noodzakelijk. En voor gebieden met een lage verwachting is voorgeschreven dat bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte van minimaal 1,5 ha archeologisch onderzoek nodig is.



Afbeelding 6.1 uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart
(bron: gemeentelijke website)

De met dit plan voorgenomen bebouwing heeft een kleiner oppervlak dan de voornoemde 3000 m². Daarbij is de grond ter hoogte van de bestaande boerderij door de bouw reeds geroerd. Daarmee zal geen archeologisch onderzoek vereist zijn. De dubbelbestemming waarde archeologie en de daarbij behorende regels worden in dit plan overgenomen.

Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er naar verwachting geen belemmeringen betreffende dit plan.

6.13 Flora en fauna

Met dit plan wordt de bouw van een dubbele en een vrijstaande woning mogelijk gemaakt. In het kader van dit plan dient aandacht besteed te worden aan natuurwetgeving. Hierbij kan een tweedeling gemaakt worden in soortbescherming en gebiedsbescherming.

In het kader van dit plan is door Fopma Natuuradvies is een quickscan natuurwaarden uitgevoerd. De resultaten en conclusies van deze onderzoeken zijn weergegeven in de rapportages van 19 december 2019. met nummers 2019/336. Het volledige rapport is toegevoegd als bijlage 3.

In het rapport is de volgende conclusie en aanbevelingen aangegeven:

- als de aanbevelingen uit tabel 5 (zie rapport worden uitgevoerd, dan kunnen effecten op beschermde soorten voorkomen worden en is er naar onze mening geen ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.
- er zijn geen effecten op de NNN/EHS-gebieden te verwachten.
- er zijn geen effecten op de Natura 2000-gebieden te verwachten. Een vergunning op grond van Wet natuurbescherming is dan ook niet noodzakelijk.

Daarnaast dient bij een activiteit welke een extra stikstofdepositie met zich meebrengt te worden getoetst of er sprake is van significante negatieve effecten op Natura 2000 gebieden. Met dit plan wordt binnen een bestaand woonperceel ter aanvulling op de planologisch toegestane dubbele woning één vrijstaande woning gerealiseerd. In de praktijk is sprake van sloop van een boerderij en de bouw van een dubbele woning en een vrijstaande woning.

Van gemeentewege is onderzoek gepleegd om te komen tot een algemene (beoordelings)lijn voor kleinschalige woningbouw. Dat onderzoek is gebaseerd op de fictieve bouw van 10 woningen op een locatie op 1,9 km van natura-2000 gebied Oldematen en Veerslootslanden. De uitkomst was dat met de bouw van 10 woningen, met een verhoging van de vervoersbewegingen en verdubbeling brandstofverbruik, de stikstofdepositie op 0,00 mol/ha/jaar uitkomt. Daarmee heeft het college op 5 november 2019 besloten dat voor woningbouwplannen die vergelijkbaar zijn met, of kleiner dan, de nieuwbouw van 10 woningen en plaatsvinden in de bebouwde kom voortaan geen AERIUS-berekening vereist is.

Het plangebied is gelegen op ca 12 km van natura-2000 gebied Oldematen en Veerslootslanden. Daarnaast is het plangebied gelegen op nagenoeg gelijke afstand van de natura-2000 gebieden De Wieden, Holtingerveld en Dwingelderveld.

In het kader van dit plan is door Huls architecten Aerius berekeningen uitgevoerd. Daarbij wordt geconcludeerd dat in de aanleg en gebruiksfase geen sprake zijn van een stikstofdepositie van meer van 0,00 mol/ha/jaar. De volledige berekeningen zijn bijgevoegd als bijlage 5.

Conclusie

Vanuit het aspect ecologie zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan.

6.14 Verkeer

Zoals aangegeven is bij recht reeds een dubbele woning toegestaan. Daarmee is met dit plan sprake van een toename van (1 x 8.2) 8.2 verkeersbewegingen. Theoretisch is daarmee sprake van een kleine toename.

Het plangebied wordt ontsloten via de Veldhuisweg welke in noordelijke richting aansluit op de gebiedsontsluitingsweg Heereweg. Daarmee is sprake van goede ontsluiting waarbij de wegenstructuur voldoende is voor de toename van de verkeersintensiteit in dezen.

6.15 Parkeren

De Nota parkeerkerntekeningen (vastgesteld op 27-11-2019) parkeerkencijfers voor verschillende bestemmingen in de groepen wonen, werken, winkelen en boodschappen, sport, cultuur en ontspanning, horeca en (verblijfs)recreatie, gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen en onderwijs.

De onderstaande parkeerbehoefte is gebaseerd op de normen vermeld voor een 'koop, twee-onder-een-kap' alsmede 'koop, vrijstaand' gelegen in 'buitengebied'. Daarbij is gerekend met het gemiddelde van de aangegeven normen.

Parkeren

Voor reeds bij recht toegestane dubbele woning was reeds sprake van een parkeerbehoefte van (2 x 2,3) 4,6 parkeerplaatsen. Met dit plan wordt daar een parkeerbehoefte voor een vrijstaande woning, van (1 x 2,4) 2,4 parkeerplaatsen toegevoegd. In totaal is daarmee de parkeerbehoefte (4.6 + 2.4) 7 parkeerplaatsen.

Op het perceel is voldoende ruimte (zie afbeelding 3.1) en daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm.

6.16 In- en uitritten

Met de huidige plannen worden geen aanpassingen gedaan aan al bestaande in- en uitritten, er worden ook geen in- en uitritten toegevoegd, waarmee de huidige situatie niet veranderd. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling.

6.17 Verlichting

Het plangebied is aangeduid met 'donkerte' in de Omgevingsvisie van Overijssel. In dit gebied dient het gebruik van kunstlicht tot een minimum beperkt te blijven. Bij de woningen is nu reeds sprake van een reguliere woonverlichting. Uitgangspunt is dat er 's nachts zo min mogelijk buitenverlichting brand.

Met dit plan wordt voorzien in een mogelijkheid binnen de bestaande woonbestemming een derde (vrijstaande) woning mogelijk te maken. Ten opzichte van de huidige planologische situatie zal met dit plan de mate van verlichting beperkt toenemen. Aansluitend op het plangebied is sprake van een recreatieterrein, woonpercelen en een bedrijfsp perceel. Gezien de aard en omvang van dit plan in deze omgeving zal er geen merkbaar verschil zijn betreft de 'donkerte'.

6.18 Gezondheid

Niet van toepassing

6.19 Relatie met andere toestemmingsvereisten

Niet van toepassing

7. Sociale component

7.1 Sociale veiligheid

Met dit plan verkrijgt een verrommeld erf met vervallen boerderij wederom een woonfunctie. Daarmee wordt de sociale veiligheid vergroot.

7.2 Zorg

Er worden geen zorgfuncties gerealiseerd. Dit aspect is daarmee niet van toepassing.

7.3 Maatschappelijke functies

Er worden geen maatschappelijke functies gerealiseerd. Dit aspect is daarmee niet van toepassing.

7.4 Sociale woningbouw

Er worden geen woningen in het kader van sociale woningbouw gerealiseerd. Daarmee is dit aspect niet van toepassing

7.5 Overig

Niet van toepassing.

8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Het gaat om een particulier initiatief waarbij de initiatiefnemers garant staan voor de economische uitvoerbaarheid van het plan. De initiatiefnemers en de gemeente hebben hiervoor een anterieure overeenkomst ondertekend. Eventuele planschadekosten en aan dit plan verwante kosten komen daarmee voor rekening van de initiatiefnemers. Ook de kosten die gepaard gaan met de uitvoering van dit bestemmingsplan zullen door de initiatiefnemers worden gedragen.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er is door initiatiefnemer uitvoering gegeven aan burgerparticipatie. Daarnaast heeft het ontwerp plan 6 weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder de gelegenheid heeft een zienswijze in te dienen.

8.3 Burgerparticipatie

De bewoners van de omliggende recreatie percelen zijn door de initiatiefnemer geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. Daarbij zijn, mits behoud van het recht van overweg blijft bestaan, geen bezwaren tegen deze ontwikkeling.

8.4 Inspraak en vooroverleg

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.

Provincie Overijssel

Over het plan is vooroverleg gevoerd met de provincie Overijssel. Omdat het plan voldoet aan de voorwaarden die de Omgevingskamer in haar advies van 12 maart 2019 heeft gesteld en verder ongewijzigd is, kan de provincie instemmen met het plan.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

In het kader van dit plan is de digitale watertoets doorlopen. Het resultaat van deze toets is een positief wateradvies van het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

Inspraak

Het voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 12 februari 2020 voor een periode van zes weken als ontwerp ter visie gelegen. Binnen deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan in te dienen. Binnen de gestelde periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

8.5 Recht van overpad

Er is sprake van een recht van overpad over het plangebied ten bate van het aangrenzende recreatieterrein. Dit recht blijft in stand.

8.6 Kabels en leidingen

In de voorbereiding en tijdens het bouwproces zal rekening gehouden worden met bestaande kabels en leidingen.

8.7 Bereikbaarheid hulpdiensten

Het plangebied is direct ontsloten op de openbare Veldhuisweg welke vervolgens aansluit op de gebiedsontsluitingsweg Heerenweg. Daarmee is sprake van een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten.

8.8 Tijdelijke opslag grond

Niet van toepassing

9. Juridische aspecten planregels

9.1 Algemeen

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de voorgaande hoofdstukken, hebben in de regels van dit plan hun juridische vertaling gekregen. Daarmee zijn de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied vastgelegd alsmede de verbeelding opgemaakt.

Dit plan voorziet het behoud van de bestemming 'Wonen – 1' en dubbel bestemmingen Waarde – Archeologie 5 en 6. De regels van het Veegplan Buitengebied zijn overgenomen in dit plan waarbij overbodige bepalingen achterwege zijn gelaten. Daarbij zijn enkele maatwerkaanpassingen getroffen.

9.2 Opbouw regels

De opzet van de bestemmingsregels zijn gebaseerd op het vigerende bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied'. De niet van toepassing zijnde begrippen en bepalingen zijn niet opgenomen in dit plan. Tevens zijn enkele maatwerk aanpassingen getroffen.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

9.3 Bouwregels

Met dit plan wordt binnen de bestaande bestemming 'Wonen-1' voorzien in twee bouwvlakken om de bouw van de voorgenomen dubbele woning en vrijstaande woning mogelijk te maken. De bouwregels uit het veegplan zijn overgenomen, waarbij de bijgebouwenregeling is komen te vervallen op basis van het geen bepaald in het vooroverleg. Conform de regels mag de inhoud van elke afzonderlijke woning (hoofdgebouw) een inhoud hebben van 1100 m³.

Ten behoeve van de bouw van de dubbele woning is op de verbeelding en regels voorzien in een aanduiding voor de bouw van twee woningen danwel één woning. Tevens is bepaald dat de afstand van de (bestaande) woning (12,84 meter) tot de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' niet verkleind mag worden. Daarbij is voorzien in een afwijkingsbevoegdheid mits aangetoond wordt dat de (bedrijfs)activiteiten binnen de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' niet belemmerd worden.

Tevens zijn de bepalingen betreffende dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 5 en 6 behouden met dit plan.

9.4 Gebruiksregels

De gebruiksregels voor 'Wonen-1' uit het veegplan zijn overgenomen, waarbij de volgende maatwerk aanpassing is getroffen. Vanwege het behoud van de afstand van de bestaande woning (12,84 meter) tot de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' en daarmee geen nadere belemmering van de (mogelijke) recreatieve bedrijfsvoering, is bepaald dat het verboden is (delen van) een hoofdgebouw op een kortere afstand dan 12,84 meter van de bestemmingsgrens te gebruiken voor bewoning.

Tevens zijn de bepalingen betreffende de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 5 en 6 behouden met dit plan.

9.5 Voorwaardelijke verplichtingen

In dit plan is bepaald dat het verboden is de gronden ten dienste van de bestemming te gebruiken zonder dat de aangegeven landschapsmaatregelen zijn uitgevoerd en in stand worden gehouden.

10. Handhaafbaarheid

10.1 Wijze van handhaafbaarheid regels

Het bestemmingsplan is een sturend instrument voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (bouwactiviteiten en gebruik van gronden en gebouwen) getoetst.

Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen. Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen vindt plaats via de publiekrechtelijke weg. Daarbij zal het college in beginsel handelen conform de algemene bepalingen van behoorlijk bestuur alsmede het gemeentelijk handhavingsbeleid.