

Buitengebied, partiële herziening BH Spijkerweg 16 I-II Punthorst

NL.IMRO.0180.5102023002-VS01

Inhoud:

Toelichting en bijlagen
Regels
Verbeelding

Datum:
Opsteller:

12 september 2023
Omgevingsrecht Zuidema BV

Toelichting

Inhoud

Toelichting	1
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?	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	13
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	16
6.6 Luchtkwaliteit	17
6.7 Bedrijven en milieuzonering	18
6.8 Geur	19
6.9 Externe veiligheid	20

6.10 Water	21
6.11 Klimaatadaptatie	21
6.12 Archeologie en cultuurhistorie	21
6.13 Flora en Fauna.....	22
6.14 Verkeer	22
6.15 Parkeren	22
6.16 In- en uitritten	23
6.17 Verlichting	23
6.18 Gezondheid	23
6.19 Relatie met andere toestemmingsvereisten.....	23
7. Sociale component	24
7.1 Sociale veiligheid (inrichting openbare ruimte).....	24
7.2 Zorg	24
7.3 Maatschappelijke functies	24
7.4 Sociale woningbouw	24
7.5 Overig	24
8. Uitvoerbaarheid.....	25
8.1 Economische uitvoerbaarheid	25
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
8.3 Burgerparticipatie	25
8.4 Inspraak en vooroverleg.....	25
8.5 Recht van overpad.....	25
8.6 Kabels en leidingen.....	25
8.7 Bereikbaarheid	25
9. Juridische aspecten	26
9.1 Algemeen	26
9.2 Opbouw regels	26
9.3 Bouwregels en Gebruiksregels	27
9.4 Voorwaardelijke verplichtingen	28
10. Handhaafbaarheid	29
10.1 Wijze van handhaafbaarheid	29

Bijlagen

Bijlage 1 Historisch bodemrapport

Bijlage 2 V-Stacks berekening

Bijlage 3 Aeriusberekening

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

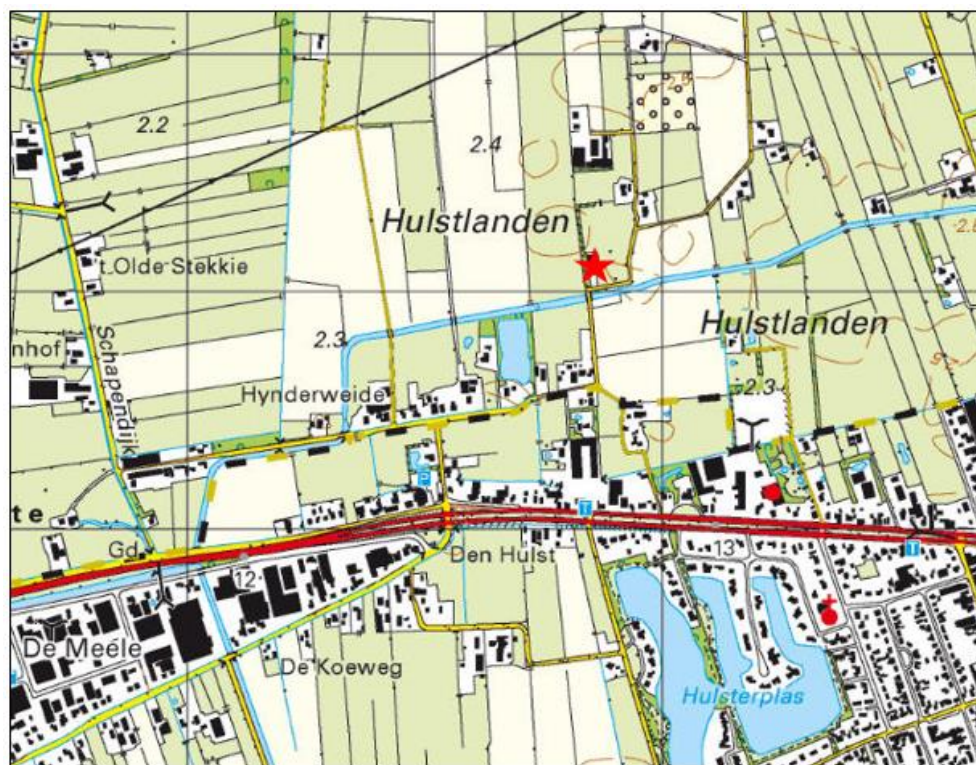
Initiatiefnemer is woonachtig op perceel BH Spijkerweg I-II. Men had voorheen ter plaatse de bedrijfsvoering. De bedrijfsvoering is gestaakt en men wenst een functieverandering naar wonen.

Ten behoeve van dit voornemen is vooroverleg gevoerd. Bij schrijven van 1 december 2021 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. Deze beslissing is gebaseerd op het positieve advies van de Omgevingskamer d.d. 15 november 2021.

Met dit bestemmingsplan zal de maatschappelijke bestemming herzien worden naar een woonbestemming en een natuurbestemming.

1.2 Plangebied

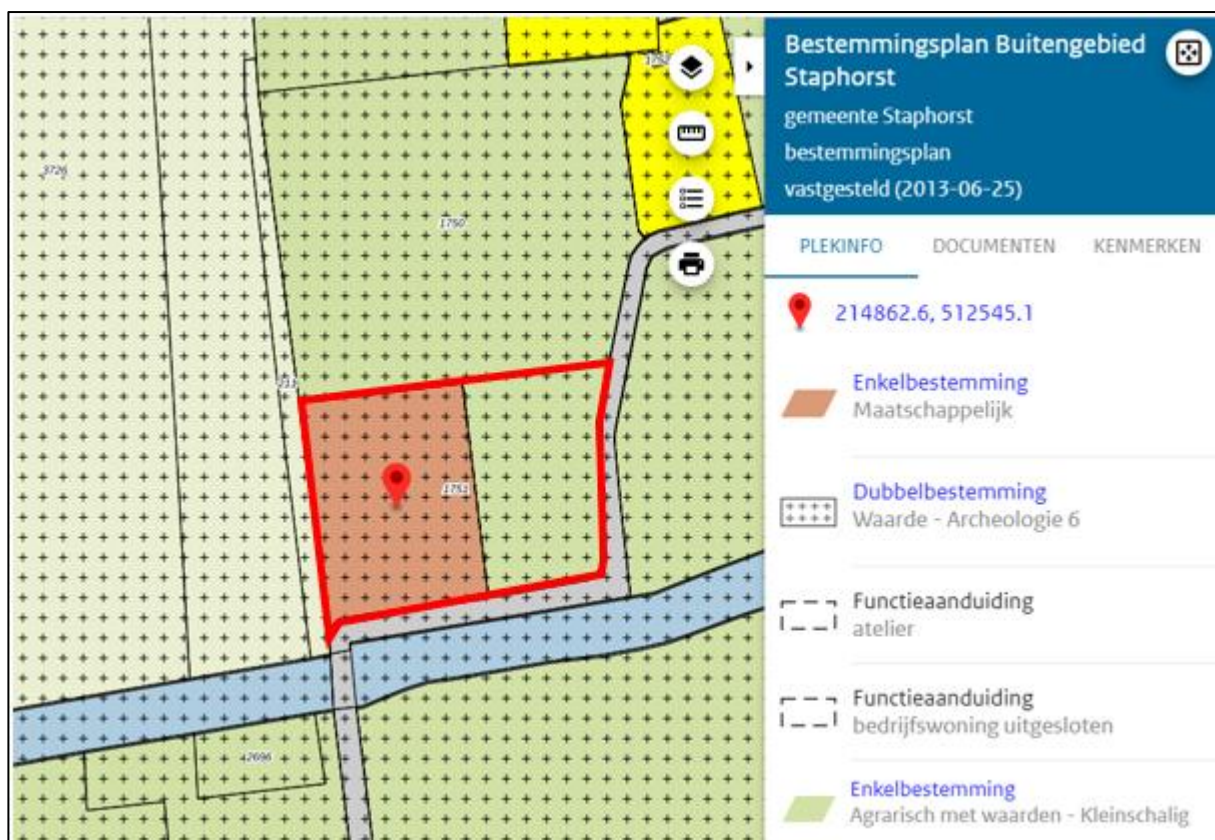
Het plangebied omvat het perceel BH Spijkerweg 16 I-II te Punthorst. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Punthorst. De ligging is met een rode ster aangeduid in de afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1 aanduiding plangebied (bron: www.topotijdreis.nl)

1.3 Vigerende planologische situatie

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van het geldende 'Bestemmingsplan Buitengebied Staphorst (vastgesteld 2013-06-25) en tevens geldt het "Veegplan Buitengebied (vastgesteld 2019-07-09). Het plangebied heeft deels de enkelbestemming 'Maatschappelijk', deels de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Kleinschalig', dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' met ter hoogte van de enkelbestemming 'Maatschappelijk' de functieaanduiding 'atelier' en de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'. Afbeelding 1.2 omvat een uitsnede van de plankaart van het geldende bestemmingsplan.



Afbeelding 1.2 Huidige planologische situatie (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Volledige beschrijving strijdigheden met vigerend bestemmingsplan

Gronden met bestemming 'maatschappelijk' zijn bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen, een atelier en een dierenpension, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'atelier'. Daaraan ondergeschikt zijn deze gronden bestemd voor het wonen ten behoeve van de maatschappelijke functie, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' wonen niet is toegestaan.

Het met dit plan beoogde wonen op deze gronden evenals het gebruik van omliggende terrein als natuur is niet bij recht toegestaan.

2. Historisch-geografische beschrijving plangebied en omgeving

2.1 Bestaande situatie

Op het perceel vond aanvankelijk een nieuwvestiging van een struisvogelbedrijf plaats. Er zijn in de loop van de jaren verscheidene bedrijven actief geweest, waaronder een dierenpension. Een bedrijfswoning is niet toegestaan.

In 2007 is het bedrijfspand aan de BH Spijkerweg 16-I te Punthorst aangekocht door aanvrager. Ten behoeve van de activiteiten van de aanvrager is de bestemming wederom aangepast waarmee een atelier is toegestaan. In 2008 is een multifunctionele ruimte in het gebouw gerealiseerd en in gebruik genomen (16-II). De multifunctionele ruimte is destijds zonder de vereiste toestemming in gebruik genomen als woning.

In de herziening bestemmingsplan Buitengebied in 2013 is de bestemming gewijzigd naar 'maatschappelijk' met aanduiding 'atelier en dierenpension'.

In februari 2020 zijn de bedrijfsactiviteiten beëindigd, maar men wil graag in het pand blijven wonen. Daarom is een functiewijziging naar wonen gewenst.

Het erf ontsluit aan de B.H. Spijkerweg. Op de westzijde van het erf is de bebouwing gesitueerd. De oostelijke helft is voorzien van een natuurlijke landschappelijke inrichting, deels op agrarische gronden.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

De BH Spijkerweg behoort historisch gezien tot de kern Den Hulst. Den Hulst is een voormalig dorp, thans buurtschap, dat voor het grootste deel ligt in de gemeente Dalfsen. Oorspronkelijk werd het dorp gekenmerkt door de lintbebouwing langs de N377 met een deel buitengebied er omheen. Dit buitengebied, waarin de B.H. Spijkerweg ligt, behoort tot de gemeente Staphorst. Oorspronkelijk werd dit deel van Den Hulst dan ook behorend tot het dorp Rouveen beschouwd en werd daarom Rouveense Hulst genoemd. In de jaren '90 is formeel de plaatsnaam Punthorst voor dit gebied vastgesteld door de gemeente Staphorst.

Het karakteristieke lint Den Hulst is gevormd in de eerste helft van de 19e eeuw, toen de Dedemsvaart werd gegraven. Dit kanaal werd gebruikt voor het vervoeren van turf tussen Asselt en de Vecht bij Grambergen. In deze periode is de kern Den Hulst sterk gegroeid. Na de Tweede Wereldoorlog verloor de Dedemsvaart een groot deel van de functie als transportader, met name vanwege de opkomst van gemotoriseerd wegtransport. De Dedemsvaart werd in de jaren '60 uiteindelijk gedeeltelijk gedempt en vervangen door de huidige N377.

2.3 Hydrologie

Het plangebied ligt in hoofdstroomgebied 'Benoorden de Vecht' in deelstroomgebied 'Beentjesgraven' en in stroomgebied 'Galgenrak en Streukelerzijl'. Het minimaal peil is 1,40 en het maximaal peil is 1,60. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig en de locatie bevindt zich niet in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. In paragraaf 6.10 nader aandacht voor het aspect water.

2.4 Landschaps- en natuurwaarden

Het plangebied wordt geclassificeerd als 'Jonge ontginningenlandschap', liggend in het 'dekzandgebied' in het Landschapsplan van de gemeente Staphorst. Het dekzandgebied is rondom Punthorst relatief kleinschalig.

Er wordt gestreefd naar behoud en versterking van de kleinschaligheid. Bouwstenen hiervoor zijn wegbepanting, perceelgrensbepanting en erfbeplanting. Het dekzandlandschap is relatief arm aan natuurwaarden. Er komen voornamelijk algemene plantensoorten voor. In het plangebied en directe omgeving zijn geen gronden gelegen die onderdeel uitmaken van het NNN of van Natura 2000-gebieden. Langs de westelijke rand van het plangebied is een waardevolle elzensingel categorie 2 gelegen volgens de 'Groene Kaart' van gemeente Staphorst.

2.5 Archeologie en cultuurhistorie

Staphorst staat bekend om zijn cultuurhistorie met de karakteristieke boerderijen met typische kleuren. Het buitengebied van Staphorst en Punthorst heeft een agrarisch karakter. Het plangebied is een voormalig bedrijfsgebouw. Het plangebied heeft dubbelbestemming Waarde Archeologie 6. Deze gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de lage archeologische verwachtingswaarden. Zie paragraaf 6.12.

2.6 Stedenbouwkundige waarden

Het gebied langs de Beentjesgraven en de B.H. Spijkerweg kenmerkt zich in hoofdzaak door vrijstaande woonbebouwing met bijbehorende erven. Deels betreft het hier voormalige boeren bedrijven (12) en meer nog door nieuw gerealiseerde burgerwoningen (21). In het gebied is naast een opfokbedrijf voor kalveren nog één grondgebonden veeteelt bedrijf actief. Aan de westkant en noordkant liggen grote landbouwpercelen. Voor het overige is het landschap kleinschalig met een dominantie van tuinen en grote erven bij veel woningen. Met uitzondering van het pand van aanvrager zijn er geen afzonderlijke bedrijven langs de B.H. Spijkerweg aanwezig.

3 Door gemeente meegegeven randvoorwaarden aan initiatief

3.1 Beeldkwaliteitseisen

Er zijn door de gemeente geen specifieke beeldkwaliteitseisen gesteld voor dit plan.

3.2 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing

Er moet worden vastgelegd dat de inhoud van de woning in het pand beperkt blijft tot maximaal 750m³. In het kader van KGO wordt een impuls vereist voor het creëren van een nieuwe woning in het buitengebied.

Bij vervangende nieuwbouw geldt de reguliere regel m.b.t. 1100 m² oppervlakte aan bebouwing.

3.3 Doorvertaling naar initiatief

Dit plan voorziet in het herbestemmen van het perceel BH Spijkerweg 16 I-II. Het perceel heeft nu deels een maatschappelijke bestemming en deels een agrarische bestemming. Dit wordt herzien naar een woonbestemming en een natuurbestemming. Onderstaande tekening geeft de gewijzigde situatie weer.

Er is geen toename van bebouwing voorzien. In de regels ligt verankerd dat de woning maximaal 750m³ mag bedragen. Bij vervangende nieuwbouw van het hoofdgebouw mag deze niet groter zijn dan 1100m².

In het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving worden een aantal ruimtelijke verbeteringen doorgevoerd. Dat zijn de volgende maatregelen:

De eerste ruimtelijke verbetering ligt in de functiewijziging naar wonen. De afgelopen 25 jaar is gebleken dat een agrarische of een bedrijfsbestemming zonder een bedrijfswoning geen mogelijkheden biedt voor een duurzaam gebruik en exploitatie van het pand. Ook de door de gemeente in 2013 doorgevoerde functiewijziging naar maatschappelijk, atelier of dierenpension kent dit probleem. Nu de eigenaar zijn activiteiten heeft beëindigd, zal leegstand en verpaupering optreden. Een duurzame en toekomstbestendige woonfunctie zal er voor zorgen dat de kwaliteit van de ruimtelijke ontwikkeling naar de toekomst is geborgd.

Een tweede ruimtelijke verbetering is gelegen in het feit dat de economische waarde van het pand met een woonbestemming is gewaarborgd. Door de economische waarde te verhogen is het mogelijk investeringen in het pand te doen in de vorm van onderhoud (een nieuw dak is binnen afzienbare tijd noodzakelijk), en verfraaiing en verbetering van het pand zelf.

De derde belangrijke ruimtelijke kwaliteitsimpuls is het toevoegen van de bestemming natuur. De bestaande bestemming 'maatschappelijk' van 4000 m² en de bestemming 'agrarisch met waarden – kleinschalig' van 3000 m² worden herzien naar de bestemming 'wonen-1' met een oppervlakte van 2000 m² en het grootste deel van het perceel, 5000 m² wordt bestemd tot 'Natuur'. Dat betreft 71,5% van het bij initiatiefnemer in eigendom zijnde terrein. Dit stuk blijft beschikbaar voor natuurontwikkeling, inclusief de aanleg en instandhouding hiervan en het waarborgen middels een hiertoe geëigende bestemming. In samenwerking met Landschap Overijssel is een aanvullend plan gemaakt voor een verdere uitbreiding van de natuurwaarden in de vorm van een verbetering van de bestaande houtwal en een verdere uitbreiding hiervan.

Met deze derde ruimtelijke impuls wordt aangesloten bij de kleinschalige natuurontwikkeling langs de Beentjesgraven en wordt een bijdrage geleverd aan de biodiversiteit in het gebied zodat in samenhang met de meer grootschalige landbouwontwikkeling die in het omliggende gebied mag plaatsvinden er sprake is van een complementaire en toekomstgerichte ontwikkeling.



Afbeelding 3.1 tekening gewijzigde situatie Bron: Goedgeplant d.d. 7-3-2023 tek.nr. 2023_01_FAS_ONT_01

4. Wat is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit?

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

4.1 Gebruikswaarde

Gebruikswaarde gaat over de bruikbaarheid en functionele samenhang in het plan. Het plan biedt de mogelijkheid om te wonen. De gemeente Staphorst wil haar bevolking graag een goed woon- en leefklimaat bieden. Dit betekent ook nieuwe mogelijkheden creëren voor wonen. Het herbestemmen van bedrijfsgebouwen is een manier om dit te bewerkstelligen.

4.2 Belevingswaarde

Belevingswaarde gaat over diversiteit, identiteit en schoonheid. De landschappelijk ingerichte tuin wordt tot natuur bestemd waarmee de ingezette verandering van het terrein tot een natuurlijk landschap met een verbeterde biodiversiteit bijdraagt aan de schoonheid van het perceel. Tegelijkertijd blijft het voormalige agrarische bedrijfsgebouw in stand en krijgt het een nieuwe functie waarmee het agrarische cultuurlandschap beleefbaar blijft.

4.3 Toekomstwaarde (duurzaamheid)

Toekomstwaarde gaat over aanpasbaarheid, duurzaamheid en beheerbaarheid. De woonfunctie is een functie met toekomstwaarde gezien de demografische ontwikkelingen in de gemeente Staphorst. Daarnaast is de woning al CO2 neutraal. De toevoeging van natuur op het perceel zorgt voor een toename in biodiversiteit. Met de herbestemming verdwijnen de bestaande aanduidingen 'dierenpension' en 'atelier' waarmee de belasting op de omgeving kleiner wordt en het perceel in zijn totaal duurzaam en beter te beheren is.

4.4 Conclusie

De woonbehoefte van Staphorst als jonge gemeente wordt bediend met dit initiatief en zorgt voor een prettig woon- en leefklimaat voor de bewoners.

5 Toets initiatief aan beleidskaders

5.1 Rijksbeleid

NOVI

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kan worden ingespeeld op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

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

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

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

Overweging

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het ontwikkelen van een toekomstbestendig landelijk gebied en past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

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 nu 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, lid 2 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'.

Dit plan kan onder 'ruimtelijke ontwikkeling van woningbouwlocaties' worden geschaard. Indien een plan voorziet in de toevoeging van ten hoogste elf woningen, dan is blijkens jurisprudentie geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Uit jurisprudentie volgt daarnaast dat wanneer er sprake is van een functiewijziging zonder uitbreiding van bebouwing er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075).

Overweging

Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, bestaande uit een functiewijziging, kan geoordeeld worden dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en is een nadere toetsing aan de Ladder niet noodzakelijk.

Conclusie

Het plan is passend binnen de kaders van het rijksbeleid.

5.2 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel heeft de provincie het integrale beleid voor de fysieke leefomgeving aangegeven, voor de ontwikkeling van Overijssel tot 2030 en verder. De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is 'een toekomstvast groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden'. Leidend voor de beleidskeuzes die op dit gebied worden gemaakt, zijn de thema's duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Het motto van het provinciale beleid is: inspireren, innoveren en investeren. Daarbij wordt uitgegaan van vertrouwen in bestuurlijke en maatschappelijke partners, verbinden van verschillende disciplines en diverse partijen en door helder en daadkrachtig optreden versnellen in de uitvoering. In de Omgevingsvisie komt dit motto tot uitwerking in de werkwijze, het uitvoeringsmodel en de keuze voor instrumenten.

In de Omgevingsvisie Overijssel zijn opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie 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, namelijk:

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. Hierbij wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd.

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 enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt er een toets plaats aan de zes in de omgevingsvisie aangegeven ontwikkelingsperspectieven 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.



Afbeelding 3.1 schematische weergave van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel
(Bron: Provincie Overijssel)

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en Laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

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

Toetsing aan het uitvoeringsmodel

Generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de volgende artikelen van belang:

- artikel 2.1.2, Principe van concentratie;
- artikel 2.1.5, Ruimtelijke kwaliteit;
- artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving;
- artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen.

In artikel 2.1.2 lid 1 is aangegeven dat bestemmingsplannen uitsluitend voorzien 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.

In artikel 2.1.5 lid 1,2 en 3 is aangegeven dat moet worden onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 dient inzichtelijk te worden gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagen-benadering die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 dient gemotiveerd te worden dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

In artikel 2.1.5 lid 1 is aangegeven dat bestemmingsplannen uitsluitend kunnen voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, indien hier sociaal-economische 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.

In artikel 2.2.2 lid 1 en 4 is aangegeven bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw. Deze behoefte aan nieuwe woningen wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Verantwoording

Met deze ontwikkeling wordt een planologische functiewijziging naar wonen en natuur mogelijk gemaakt waarbij geen extra bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Het gaat om een lokale behoefte. In de paragraaf 'gebiedskenmerken' is onderbouwd aangegeven op welke wijze dit bestemmingsplan bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

Paragraaf 3.3 gaat in op de voorziene KGO-maatregelen in het kader van dit plan.

Ontwikkelingsperspectief

Het perceel BH Spijkerweg 16 I/II maakt deel uit van een gebied dat aangeduid is als 'Ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. Dit zijn gebieden waar de ambitie 'voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen' voorop staat. Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Het biedt ruimte aan concurrerende en innovatieve vormen van landbouw. Initiatieven binnen dit ontwikkelingsperspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer routes.

Verantwoording

Met deze functiewijziging naar wonen en natuur worden geen agrarische bedrijven belemmerd zie paragraaf 6.7. Daarnaast zijn percelen met veel biodiversiteit waardevol in het grootschalig agrarisch landschap omdat ze bijdragen aan afwisseling en een verblijf- en rustplaats voor vele diersoorten.

Gebiedskenmerken

Voor perceel BH Spijkerweg 16 I/II komen gebiedskenmerken voor uit de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap de stedelijke laag en de laag van de beleving.

De natuurlijke laag

In de natuurlijke laag maakt het perceel deel uit van een gebied dat aangeduid is als 'Beekdalen en natte laagtes'.

De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beeksysteem als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen. Tot slot zijn beekdalen belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

In de laag van het agrarisch cultuurlandschap maakt het plangebied deel uit van een gebied dat is aangeduid als 'Jong heide- en broekontginningslandschap'.

Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Stedelijke laag

Er is in het plangebied sprake van een gebiedskenmerk uit de stedelijke laag, te weten 'Verspreide bebouwing' en 'Informeel trage netwerk'.

Als ontwikkelingen plaatsvinden op erven, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen, blijft er een duidelijk onderscheid voorkant-achterkant en vindt koppeling van het erf aan landschap plaats. Toegankelijkheid wordt erdoor verbeterd. Wat betreft het gebiedskenmerk "Informeel trage netwerk" zijn de ambities niet van betekenis voor dit plan.

Laag van de beleving

De zogenaamde laag van de beleving is het domein van de belevenis, betekenis en identiteit. In deze laag maakt het plangebied deel uit van de 'donkere' gebieden. Donkere gebieden vragen alleen minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.

Verantwoording

Met deze ontwikkeling wordt een planologische functiewijziging naar wonen en natuur mogelijk gemaakt waarbij geen extra bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Deze functiewijziging zorgt voor een toekomstbestendig gebruik van dit perceel in het landelijk gebied wat bijdraagt aan het behoud van de kwaliteit van dit jonge heide- en broekontginningslandschap. De toe te voegen natuur zorgt voor een verbeterde verbinding voor mens, plant en dier in het grootschalig agrarisch landschap.

Conclusie

Het voorliggende plan betreft een functieverandering van bestaande bebouwing alsmede het ingerichte perceel. Dit heeft geen gevolgen voor de kenmerken van de hiervoor genoemde lagen.

Geconsolideerde Verordening vanaf 2017 (vastgesteld 2022-11-16)

In de verordening wordt gestuurd op ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit. De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik hebben tot doel om onnodig ruimtebeslag op de Groene Omgeving tegen te gaan. Artikel 2.1.6 bepaald dat bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving kunnen voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/ of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. De extra investeringen in ruimtelijke kwaliteit komen bovenop de normale eis dat elke ontwikkeling moet bijdragen aan het versterken van ruimtelijke kwaliteit. Dat wordt gezien als de basisinspanning voor ruimtelijke kwaliteit.

Verantwoording:

Paragraaf 3.3 gaat in op de voorziene KGO-maatregelen in het kader van dit plan.

Conclusie:

Het plan voldoet aan het provinciaal beleid.

5.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie van Staphorst wordt benoemd dat gemeente Staphorst de samenleving de ruimte en het vertrouwen om de eigen verantwoordelijkheid te nemen. Dit geeft de beste garantie op maatwerkoplossingen en zorgt voor gewenste dynamiek. Daarnaast benadrukt de omgevingsvisie dat Staphorst een fijne leefomgeving biedt aan haar inwoners en dat de gemeente graag voorziet in de toekomstige woonwensen. Wanneer blijkt dat er een kwantitatieve, dan wel kwalitatieve behoefte is aan extra ruimte voor nieuwe woningen buiten het bestaand stedelijk gebied, dan komen deze locaties in beeld. Ontwikkeling van deze locaties dient gepaard te gaan met een wezenlijke bijdrage aan de drie kernkwaliteiten (Innovatieve plattelandseconomie – Gezonde en dynamische samenleving – Verantwoord vernieuwen). In de Omgevingsvisie wordt gesteld dat dan wordt gedacht aan woningbouw op bestaande kavels en binnen bestaande bebouwing, zowel binnen- als buitenstedelijk. Dit kan door woningsplitsing of hergebruik van bestaande bebouwing. Ten slotte wordt aangegeven dat de gemeente achterloopt op de opgave en geen geschikt aanbod kan zetten tegenover de vraag. Creativiteit is daarom nodig om extra woningen te realiseren, de visie is daarom een uitgestoken hand naar de samenleving om met goede woningbouwplannen te komen.

Ook in de Woonvisie 2020-2024 wordt aangegeven dat er behoefte is aan woningen. Daarnaast wordt er in de woonvisie aandacht besteedt aan duurzaamheid. Ten aanzien van duurzaamheid is de ambitie van de gemeente om de energietransitie vanuit de samenleving zelf via gedrag, houding en acceptatie, te bewerkstelligen, in plaats van dit op te leggen.

Verantwoording:

Voornoemde beleid van gemeente Staphorst biedt kansen voor de plannen van de aanvragers in dezen. Er is een tekort aan woningen en men wil voorkomen dat door dit tekort mensen wegtrekken uit Staphorst. Aanvragers wensen in de gemeente te blijven wonen en hebben zelf een creatieve maatwerkoplossing gerealiseerd.

De gemeente erkent dat er mogelijkheden zijn voor het toevoegen van woningen in het buitengebied, mits het plan een bijdrage levert aan de kernkwaliteiten.

Kernkwaliteit innovatieve plattelandseconomie

De aanvragers hebben de afgelopen 14 jaar een bijdrage geleverd door uitoefening van hun bedrijf op deze locatie. Bij aankoop was er sprake van een verwaarloosd weiland van 7000 m² omgeven door een hekwerk van 3 meter en een verpauperd pand. Vanaf het begin is in het pand geïnvesteerd (zie de paragraaf economische uitvoerbaarheid). Dit geldt ook voor het bijbehorende terrein. Vanaf de start is begonnen met het aanleggen van een natuurlijke omgeving voor planten, dieren en insecten door de aanplant van inheemse bomen, struiken en kruiden en bloemenbegroeiing. Ook is een hoogstamboomgaard aangelegd. In overleg met Landschap Overijssel is een aanvullend plan gemaakt, waarin vooral aandacht wordt besteed aan versterking van de bestaande houtwal en een uitbreiding van het element houtwal in combinatie met natuurontwikkeling. Nu de bedrijfsvoering beëindigd is willen ze voorkomen dat de bedrijfslocatie verloederd. De locatie heeft ettelijke jaren onderhands te koop gestaan, maar is niet gewild door het ontbreken van een bedrijfswoning. Het oorspronkelijke agrarische struisvogelbedrijf wat er gevestigd was heeft voor nogal wat overlast gezorgd, mede veroorzaakt doordat de eigenaar niet bij zijn bedrijf kon wonen. Aanvragers willen de buurt hier in de toekomst graag voor behoeden. Hetzelfde geldt voor de mogelijkheid voor een dierenpension.

Kernkwaliteit een gezonde en dynamische samenleving

Aanvragers wensen op deze plaats te blijven wonen, om bij te kunnen dragen aan de leefbaarheid van dit stukje buitengebied. Sinds de vestiging hebben ze zich zeer welkom gevoeld aan de BH Spijkerweg en het gemeenschapsgevoel dat er is willen ze behouden. Door op dit perceel wonen mogelijk te maken kunnen aanvragers hun bijdrage blijven leveren aan de samenleving.

Tevens kan omliggende landschappelijke tuin welke in de jaren de huidige vorm met ecologische meerwaarde heeft gekregen behouden worden en worden uitgebreid en de natuurwaarden versterkt en geborgd.

Kernkwaliteit verantwoord vernieuwen

Verantwoord vernieuwen gaat onder meer over energie neutrale ontwikkelingen. Het pand is zeer goed geïsoleerd, voldoet aan alle eisen van het bouwbesluit en is in 2020 energieneutraal/CO₂ neutraal gemaakt. Het pand is niet meer aangesloten op het gas en voorzien van zonnepanelen, waardoor aanvragers bijdragen aan de zo gewenste gedragsverandering die vanuit de samenleving op gang moet komen. En een netto bijdrage levert aan een CO₂-reductie.

Conclusie gemeentelijk beleid

Dit plan is conform de doelstellingen van het gemeentelijk beleid.

5.4 Conclusie beleid m.b.t. initiatief

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met Rijksbeleid, Provinciaal 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.

Dit plan voorziet in het herbestemmen van het perceel BH Spijkerweg 16 I-II van een deels maatschappelijke en deels agrarische bestemming naar een deel woonbestemming en een deel natuurbestemming, zonder toename van bebouwing.

6.1 Brandveiligheid

De bestaande inpandige woning voldoet aan de geldende eisen ten aanzien van brandveiligheid, zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Verder zijn er geen bijzondere zaken ten aanzien van brandveiligheid die aandacht behoeven.

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'.

Beeoordeeld moet dus worden of er voor het op een later te nemen besluit een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Deze toets 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 gestelde in de voorgaande paragraaf, 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 plan 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 plan 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 plan 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 initiatief 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

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig.

6.3 Duurzaamheid

De bestaande in pandige woning is zeer goed geïsoleerd, voldoet aan alle eisen van het bouwbesluit en is in 2020 energieneutraal/CO₂ neutraal gemaakt. Het pand is niet meer aangesloten op het gas en voorzien van zonnepanelen.

6.4 Bodem

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

Het perceel heeft een maatschappelijke bestemming en heeft in het verleden een bedrijvigheid gekend. Er is door Dijkstra advies & ontwikkeling (het adviesbureau van initiatiefnemer) een historisch bodemonderzoek opgesteld. In het rapport van 18 januari 2023 wordt geconcludeerd dat er voor zover bekend geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden in het plangebied. Het rapport is bijgevoegd als bijlage 1 bij de toelichting.

Conclusie:

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

6.5 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt vooral in het ruimtelijk spoor bescherming tegen (spoor) weglawaai en industrielawaai van inrichtingen gelegen op een gezonde industrieterrein. Tevens is sprake van gemeentelijk beleid betreffende geluid.

Wegverkeerslawaai

Uit de gemeentelijke geluidskaart (zie hieronder) blijkt dat ter hoogte van de beoogde woning sprake is van een geluidsbelasting tussen 0 en 43 dB. Daarmee is vast te stellen dat er voldaan kan worden aan de wettelijke voorkeurswaarden.



Afbeelding 6.2 Geluidskaart gemeente Staphorst Bron: EPOS gemeente Staphorst

Spoorweg en industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen een zone langs een spoorweg dan wel gelegen binnen een gezoneerd industrieterrein.

Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

6.6 Luchtkwaliteit

Aangaande ruimtelijke besluiten dient de luchtkwaliteit te worden meegenomen 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:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- 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

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

6.7 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.

VNG-handreiking '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. In dat kader dient te worden beoordeeld of er in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die kunnen worden gehinderd door dit project (externe werking) of waarvan het project juist hinder ondervindt (interne werking).

Externe werking

De externe werking betreft de vraag of de nieuwe functie in onderhavig plan niet leidt tot hinder voor bestaande hindergevoelige bedrijfsfuncties.

De meest dichtbij gelegen bestemde bedrijfsfunctie is het agrarische bedrijf BH Spijkerweg 14a Punthorst. Deze is gelegen op ca 175 meter van het plangebied. Op grond van het geldende bestemmingsplan is het bedrijfsperceel bestemd tot 'Agrarisch met waarden – Kleinschalig' en voorzien van de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Daarmee mag ter plaatse een grondgebonden agrarisch bedrijf, al dan niet met een neventak intensieve veehouderij of een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf in de vorm van een intensief veehouderijbedrijf worden uitgeoefend danwel gevestigd.

Bij een rundveehouderij (SBI-2008 141 en 142) geldt een hinderrichtafstand van 100 meter. Deze is gebaseerd op de grootste hinderfactor geur. Voor de hinderfactoren stof, geluid en gevaar gelden richtafstanden van 30 respectievelijk 0 meter. Bij een varkenshouderij (SBI-2008 0146) geldt een hinderrichtafstand van 200 meter. Deze is gebaseerd op de grootste hinderfactor geur. Voor de hinderfactoren stof, geluid en gevaar gelden richtafstanden van 30, 50 respectievelijk 0 meter.

De afstand van het bestaande bedrijfsgebouw tot het voornoemde bestemde agrarische bedrijfsperceel bedraagt ca 182 meter. De met dit plan te reguleren woning in het bedrijfsgebouw is gelegen op 200 meter van het bestemde agrarische bedrijfsperceel. Met dit bestemmingsplan is de bestaande woning specifiek aangeduid waarmee de voornoemde 200 meter hinderrichtafstand geborgd is.

Na voornoemde agrarische bedrijf is het meest dichtbij gelegen bestemde bedrijfsperceel op meer dan 300 meter van het plangebied gelegen. De woonfunctie zal voor deze bedrijfsbestemming geen hinder betekenen.

Interne werking

Naast de externe werking moet de interne werking worden beoordeeld. Met andere woorden: past de nieuwe functie in de omgeving?

Met dit plan wordt (planologisch) een woning toegevoegd. Een woning is geen milieubelastende functie. Daarentegen zal er geen uitvoering meer worden gegeven aan de toegestane gebruiksfuncties. Bij Dierenasiels- en pensions (sbi 2008 9609) geldt een hinderrichtafstand van 100 meter. Deze is gebaseerd op de grootste hinderfactor geluid. Voor de hinderfactoren geur, stof en gevaar gelden richtafstanden van 30 respectievelijk 0 meter. Daarmee is met dit project een afname op nabij gelegen (andere) woningen.

Conclusie

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

6.8 Geur

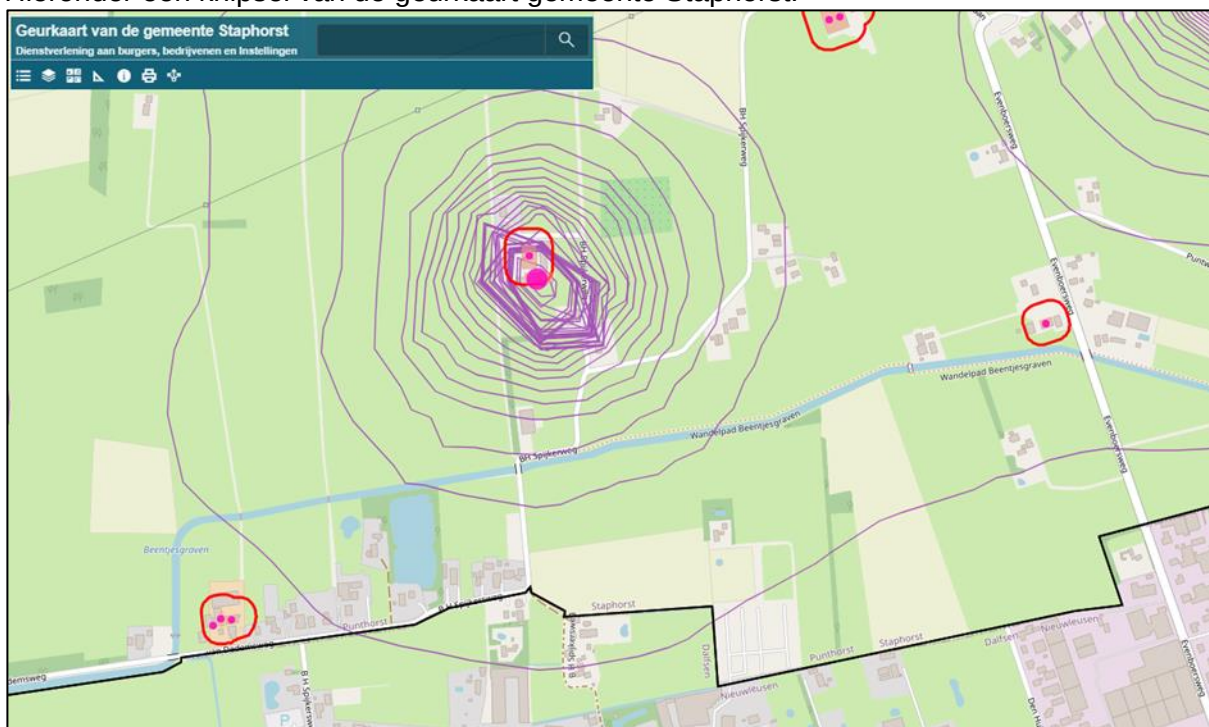
Wet geurhinder en veehouderij

Naast voornoemde richtafstanden geeft de Wet geurhinder veehouderij regels aan betreffende de aan te houden afstanden tussen woningen van derden en veehouderijen. Daarbij moet worden opgemerkt dat gemeten wordt vanaf het emissiepunt van de betreffende veestalling tot de gevel van het geurgevoelige object, zoals in dezen een woning.

Blijkens de milieuvergunning (AIM melding 3-12-2018, OBM 13-12-2018) voor de inrichting BH Spijkerweg 14a dient rekening te worden gehouden met een aan te houden afstand van 50 meter, gemeten vanaf het emissiepunt van deze inrichting tot de gevel van een woning van derden. Daarbij is bij de cumulatie beoordeling aangegeven dat aangezien er in de omgeving geen andere stank veroorzakende dieren worden gehouden de cumulatieve bijdrage nihil is.

Het plangebied is gelegen op meer dan 50 meter van het bestemmingsvlak van deze inrichting en daarmee tevens op meer dan 50 meter dan met meest dichtbij gelegen emissiepunt.

Hieronder een knipsel van de geurkaart gemeente Staphorst.



Afbeelding 6.1 Knipsel geurkaart gemeente Staphorst Bron: EPOS gemeente Staphorst

Er is door Hoeve Advies op 18-8-2021 een V-Stacks berekening uitgevoerd op basis van de milieuvergunning uit 2018, berekend met 'V-Stacks Vergunning 2020 Release juli 2020 © DNV GL'. Deze is bijgevoegd als bijlage bij de toelichting.

Uit deze berekening blijkt dat de geurnorm ter hoogte van de woning 8 odeur is en dat de geurbelasting 3,3 odeur is. Hiermee is aangetoond dat er geen belemmering is voor de bedrijfsvoering op BH Spijkerweg 14a ten aanzien van de woning aan de BH Spijkerweg 16I. Tevens is aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast moet worden opgemerkt dat betreffende de voornoemde veehouderij drie andere woningen van derden op kortere afstand zijn gelegen. Deze andere woningen van derden zijn voor deze veehouderij de meest belemmerende factor.

Conclusie:

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van 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.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar op overlijden van een onbeschermd individu op een bepaalde locatie naar aanleiding van een incident met gevaarlijke stoffen. Voor het PR zijn getalsnormen vastgesteld. Voor nieuwe situaties is de maximale toelaatbare overlijdenskans van een persoon 10-6 per jaar (1 op een miljoen). Dit betekent dat de grenswaarde wordt overschreden als de voorgenomen woning zich tussen de 10-6 risicocontour en de inrichting of transportroute bevinden.

Het groepsrisico (GR) gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. Volgens artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) luidt: "de cumulatieve kans per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

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 planologisch voorzien in een woning op perceel BH Spijkerweg 16 I/II te Punthorst. Een woning is aan te merken als een kwetsbaar object.

De risicokaart Nederland is nagezien op de aanwezigheid (straal 500 meter) van transportroutes, buisleidingen dan wel inrichtingen welke met gevaarlijke stoffen. Binnen 500 meter van het plangebied zijn geen transportroutes, buisleidingen dan wel inrichtingen gelegen welke werken met gevaarlijke stoffen.

Hulpverlening

Het plangebied is onderdeel van de veiligheidsregio IJsselland. Gezien de ligging van het plangebied op korte afstand van Dedemsvaart mag verwacht worden dat er sprake is van goede opkomsttijden voor de brandweer en vanwege de nabijheid van de Beentjesgraven mag worden aangenomen dat er voldoende bluswater aanwezig is.

Door de ligging van het perceel nabij Dedemsvaart is de bereikbaarheid voor voertuigen van hulpverleningsdiensten voldoende. Het plan voorziet in de huisvesting van een zelfstandig huishouden waarbij kan worden aangenomen dat de bewoners voldoende zelfredzaam zijn.

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

6.10 Water

Waterbeheerplan Waterschap Drents Overijsselse Delta

De Waterwet (2009) verplicht de waterschappen om waterbeheerplannen op te stellen met een looptijd van zes jaar. Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerprogramma met planperiode 2022-2027. Het waterbeheerprogramma geeft de koers aan die het waterschap voor een bepaalde periode wil volgen. De hoofdthema's in het waterbeheersplan zijn: het waarborgen van veiligheid, het watersysteembeheer en het ontwikkelen van de afvalwaterketen. Ook opgenomen zijn de maatregelen voor het uitvoeren van de Kaderrichtlijn Water (KRW), Waterbeheer 21e eeuw en een resultaatverplichting voor het uitvoeren van de KRW-maatregelen.

Watertoets

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.

Er is op 19 april 2023 uitvoering gegeven aan de digitale watertoets, op basis van deze digitale toets is geconcludeerd dat het plan geen schadelijke gevolgen heeft voor de waterkwaliteit en ecologie.

Doorwerking in het plan

Het pand kent een gescheiden systeem waarbij afvalwater is aangesloten op het gemeentelijk riool en hemelwater stroomt af naar de aangelegde wadi, die een bergingscapaciteit heeft van 250m³.

Met dit plan is een afname van verharding voorzien. De terreinverharding rondom het bestaande pand zal worden verminderd.

Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de uitwerking van dit plan.

6.11 Klimaatadaptatie

Met de beoogde herontwikkeling wordt een woning in een bestaand pand gereguleerd met een woonbestemming en wordt er een natuurbestemming toegevoegd. De maatschappelijke bestemming met functieaanduiding 'atelier' verdwijnt.

Het oostelijke deel van het terrein wordt sinds 2007 ecologisch beheerd en door er nu een natuurbestemming aan te geven worden de mogelijkheden voor dit terrein voor andere zaken dan natuur ingeperkt.

Het bestaande woongedeelte is reeds CO₂-neutraal. Het verhard oppervlak om het bestaande pand wordt verminderd. Ten opzichte van de bestaande situatie verbetert het vermogen tot klimaatadaptatie.

6.12 Archeologie en cultuurhistorie

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

Er zijn geen Rijks-, Provinciale-, dan wel gemeentelijke monumenten gelegen in de nabijheid van het plangebied.

Archeologie

Het plangebied heeft dubbelbestemming 'waarde -archeologie 6'. Deze zijn bestemd voor het behoud van lage archeologisch verwachtingen. Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 40 cm beneden het maaiveld wordt geroerd met uitzondering van bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 1,5 ha.

Op de archeologische beleids- en verwachtingenkaart van de gemeente Staphorst heeft het plangebied een lage verwachting. Dat houdt in dat bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte van minimaal 1,5 ha archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

In dit geval worden er geen gebouwen gebouwd en is archeologisch onderzoek niet nodig.

Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie en archeologie' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

6.13 Flora en Fauna

Dit plan voorziet in het herbestemmen van het perceel BH Spijkerweg 16 I-II van een maatschappelijke bestemming naar een deel woonbestemming en een deel natuurbestemming zonder toename van bebouwing. In het kader van dit plan dient aandacht besteed te worden aan natuurwetgeving. Hierbij kan een tweedeling gemaakt worden in soortbescherming en gebiedsbescherming.

Soortbescherming

Soortbescherming wordt geregeld in de Wet natuurbescherming. Er zijn geen bouw- of sloopwerkzaamheden voorzien met dit plan waardoor beschermde flora en/of fauna verjaagd of verstoord kan worden.

De landschappelijke maatregelen welke verband houden met deze ontwikkeling zullen buiten het broedseizoen worden uitgevoerd. Initiatiefnemer dient daarbij rekening te houden met de algemene zorgplicht aangaande flora en fauna.

Gebiedsbescherming

Het meest dichtbij gelegen Natura2000 gebied 'Olde Maten & Veerslootlanden' is gelegen op meer dan 8 km van het plangebied. Er is door Dijkstra advies & ontwikkeling een Aeriusberekening uitgevoerd. Deze is bijgevoegd als bijlage bij de toelichting.

Bij de gebruiksfase wordt onder de genoemde aannames geen depositie van stikstof boven de 0,00 mol/ha/jr verwacht op de stikstofgevoelige delen van de omliggende Natura 2000 terreinen.

Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt op basis van voornoemde geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

6.14 Verkeer

Het gaat in dit plan om het legaliseren van een reeds bestaande situatie. Door het beëindigen van de bedrijfsvoering het aantal verkeersbewegingen af.

Conclusie

Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

6.15 Parkeren

Er is voldoende parkeerruimte op eigen terrein. Met de beëindiging van het bedrijf is minder parkeergelegenheid benodigd. Het deel van het parkeerterrein dat niet nodig is wordt verwijderd en vergroend. Er blijft voldoende parkeerruimte over voor een gezinswoning in het buitengebied.

Conclusie

Het aspect 'parkeren' vormt geen belemmeringen voor de uitvoering van dit plan.

6.16 In- en uitritten

Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande inrit.

6.17 Verlichting

Het perceel BH Spijkerweg 16 I/II is aangeduid met 'donkerte'. In het donkerte gebied dient het gebruik van kunstlicht tot een minimum beperkt te blijven. Uitgangspunt is dat er 's nachts zo min mogelijk buitenverlichting brandt.

6.18 Gezondheid

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

6.19 Relatie met andere toestemmingsvereisten

N.v.t.

7. Sociale component

7.1 Sociale veiligheid (inrichting openbare ruimte)

Het plangebied omvat een bestaand woonperceel. Het plan heeft geen (negatieve) invloed op de sociale veiligheid in de openbare ruimte.

7.2 Zorg

Er is geen sprake van het realiseren van zorgwoningen. Dit aspect is in het kader van dit plan niet relevant.

7.3 Maatschappelijke functies

Er is geen sprake van het realiseren van maatschappelijke functies. Dit aspect is in het kader van dit plan niet relevant.

7.4 Sociale woningbouw

Er is geen sprake van het realiseren van een woning in de sociale sector. Dit aspect is in het kader van dit plan niet relevant.

7.5 Overig

Dit aspect is in het kader van dit plan niet relevant.

8. Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan gaat om een particulier initiatief waarbij de initiatiefnemers garant staan voor de economische uitvoerbaarheid van het plan. 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 en de KGO maatregelen zullen door de initiatiefnemers worden gedragen.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er is door initiatiefnemer uitvoering gegeven aan burgerparticipatie.

8.3 Burgerparticipatie

De burens zijn doormiddel van een brief op de hoogte gesteld van de plannen. Ze hebben de mogelijkheid gekregen gemotiveerd te reageren op het initiatief. Er zijn geen bezwaren geuit.

8.4 Inspraak en vooroverleg

Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is door het college het conceptbestemmingsplan toegezonden aan de vooroverlegpartners.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, met de bijbehorende stukken, vanaf 21 juni 2023 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend bij het bevoegd gezag.

Het plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 12 september 2023.

8.5 Recht van overpad

n.v.t.

8.6 Kabels en leidingen

In de voorbereiding en tijdens het uitvoeren van de landschappelijke maatregelen zal hiermee rekening worden gehouden.

8.7 Bereikbaarheid

Het plangebied is onderdeel van de veiligheidsregio IJsselland. Gezien de ligging van het plangebied op korte afstand van Dedemsvaart mag verwacht worden dat er sprake is van goede opkomsttijden voor de brandweer en vanwege de nabijheid van de Beentjesgraven mag worden aangenomen dat er voldoende bluswater aanwezig is.

Door de ligging van het perceel nabij Dedemsvaart is de bereikbaarheid voor voertuigen van hulpverleningsdiensten voldoende. Het plan voorziet in de huisvesting van een zelfstandig huishouden waarbij kan worden aangenomen dat de bewoners voldoende zelfredzaam zijn.

9. Juridische aspecten

9.1 Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Deze gegevens zijn gebruikt 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.

9.2 Opbouw regels

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. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid 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 (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

De opzet van de bestemmingsregels is gebaseerd op het geldende bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied', waarbij de bestemmingsregels zijn overgenomen. De niet van toepassing zijnde begrippen en bepalingen zijn niet opgenomen in dit plan. Daarbij is bepaald dat binnen het plangebied een woning mogelijk is.

Inleidende regels

Begrippen (Artikel 1): In dit artikel is een omschrijving gegeven van de in regels van dit bestemmingsplan gebruikte begrippen.

Wijze van meten (Artikel 2): Hierbij is een omschrijving aangegeven over de wijze van meten van in de regels aangegeven afstanden, oppervlakte- en inhoudsmaten.

Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de regels betreffende de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen opgenomen. De bepalingen zijn als volgt opgebouwd:

1. Bestemmingsomschrijving: de omschrijving van het gebruik wat is toegestaan binnen de bestemming,
2. Bouwregels: de regels, waar en met welke maatvoering, mag worden gebouwd,
3. Afwijken van de bouwregels: de afwijkingsmogelijkheden welke specifiek gelden voor de bouwregels van de betreffende bestemming;
4. Specifieke gebruiksregels: in de specifieke gebruiksregels wordt aangegeven welk gebruik in strijd is met de bestemming, waaronder indien nodig specifieke voorwaardelijke verplichtingen.
5. Afwijken van de gebruiksregels: de afwijkingsmogelijkheden welke specifiek gelden voor de gebruiksregels van de betreffende bestemming;

In paragraaf 9.3 en 9.4 wordt een nadere toelichting gegeven van de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen.

Algemene regels

De op het plan van toepassing zijn de algemene regels worden beschreven in hoofdstuk 3.

Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel: Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de beoordeling van een bouwplan en op die wijze meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd.
- Algemene gebruiksregels: In deze regel is aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan. Deze regel gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming.
- Algemene afwijkingsregels: In deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- Algemene aanduiding regels: In dit artikel zijn de regels betreffende de algemene aanduiding regels aangegeven.

Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk staan de overgangs- en slotregels vermeld. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven onder welke titel het plan bekend staat.

9.3 Bouwregels en Gebruiksregels

Natuur

De voor 'natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke waarden en landschappelijke waarden. Daarbij is recreatief en/of educatief medegebruik, zoals wandelpaden, toegestaan. Verder is de waterhuishouding, te weten sloten en watergangen zoals deze bestaan, toegestaan. Daarbij zijn er een aantal algemene specifieke gebruiksregels aangegeven.

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel is het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van maximaal 2 meter, toegestaan.

Verder geldt er een vergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Dat betreft onder andere ingrepen in de bodem, het aanbrengen van (oppervlakte)verhardingen, het aanleggen van voorzieningen en het aanleggen van drainagekabels en leidingen. Er zijn daarbij een aantal uitzonderingen opgenomen waarvoor de vergunningplicht niet geldt.

Wonen-1

In de bestemmingsomschrijving voor 'Wonen' is opgenomen dat deze gronden zijn bestemd voor wonen al dan niet in combinatie met nevenactiviteiten in de vorm van hobbymatige agrarische activiteiten; 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. De nevenactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het omliggend agrarisch-, bedrijfs- of woonmilieu wordt gedaan.

Het aantal woningen binnen dit plangebied bedraagt ten hoogste één woning. Daarbij is de situering van de woning beperkt tot de daarvoor aangeduide gronden. De aanduiding is voorzien op het bestaande hoofdgebouw ter hoogte van de bestaande te reguleren woning.

In de bouwregels voor 'Wonen' wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Er is in de bouwregels een maatwerkregel toegevoegd betreffende de bestaande inhoud van de woning en het hoofdgebouw, waarbij bepaald is dat bij vervangende nieuwbouw de algemene bepaling voor de maximale de inhoud voor het hoofdgebouw, inclusief aangebouwde of vrijstaande bijgebouwen geldt.

Waarde – Archeologie 6

Op gronden met waarde – archeologie 6 mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 40 cm beneden het maaiveld wordt geroerd met uitzondering van bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 1,5 ha.

De voor waarde-archeologie 6 aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van lage archeologische verwachtingswaarden.

9.4 Voorwaardelijke verplichtingen

Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te borgen dat het erfinrichtingsplan uitgevoerd wordt.

10. Handhaafbaarheid

10.1 Wijze van handhaafbaarheid

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.

Bijlagen

Bijlage 1 Historisch bodemrapport

Bijlage 2 V-Stacks berekening

Bijlage 3 Aeriusberekening