
GEMEENTE STAPHORST

**WIJZIGINGSPLAN BUITENGEBIED STAPHORST -
SPRAKELHORSTWEG 6-8**

Status: Vastgesteld
Datum: 19 januari 2015



**WIJZIGINGSPLAN BUITENGEBIED STAPHORST -
SPRAKELHORSTWEG 6-8**

CODE 149946 / 19-01-2015

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plangebied	1
1. 3. Geldende regeling	2
1. 4. Leeswijzer	3
2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF	4
2. 1. Huidige situatie	4
2. 2. Beschrijving initiatief	5
2. 3. Toetsing aan wijzigingscriteria	6
2. 4. Ruimtelijke kwaliteit	7
3. BELEIDSKADER	8
3. 1. Rijksbeleid	8
3. 2. Provinciaal beleid	8
3. 3. Gemeentelijk beleid	9
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	12
4. 1. Milieuzonering	12
4. 2. Wegverkeerslawaaï	13
4. 3. Water	14
4. 4. Bodem	14
4. 5. Cultuurhistorie	15
4. 6. Archeologie	15
4. 7. Ecologie	15
4. 8. Externe veiligheid	16
4. 9. Luchtkwaliteit	17
4. 10. Kabels en leidingen	17
5. JURIDISCHE REGELING	18
5. 1. Systematiek	18
5. 2. Verbeelding	18
5. 3. Regels	18
6. UITVOERBAARHEID	19
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
6. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	19

BIJLAGE

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek
Bijlage 2	Standaard waterparagraaf

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

In het landelijk gebied ten oosten van Staphorst ligt een tuincentrum aan de Sprakelhorstweg. Op het oostelijk deel van het terrein zijn planologisch gezien vier bedrijfswoningen aanwezig. Bij de gemeente Staphorst is het verzoek ingediend om de meest oostelijk gelegen bedrijfswoning te vervangen door een nieuwe woning, meer voorop het perceel. Deze nieuwe woning en één van de te handhaven bedrijfswoningen hebben geen binding met het tuincentrum en zijn daarom geen bedrijfswoningen. Het is dan ook wenselijk om deze beide woningen een woonbestemming te geven.

De gewenste situatie kan mogelijk worden gemaakt door gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid, die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3). Om hier toepassing aan te geven is dit wijzigingsplan opgesteld.

1. 2. Plangebied

Het plangebied ligt op ongeveer 500 meter ten oosten van Staphorst. Het betreft de percelen Sprakelhorstweg 6 en 8. De begrenzing is afgestemd op het geldende bestemmingsplan en op het stedenbouwkundig ontwerp dat voor de locatie is gemaakt. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 3. Geldende regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Buitengebied Staphorst*, dat is vastgesteld op 25 juni 2013. Het heeft hierin de bestemming 'Detailhandel - Tuincentrum'. Deze bestemming is gericht op het kweken en verhandelen van bloemen en planten en de detailhandel in tuinartikelen. Daarbij is het wonen ten behoeve van het tuincentrum toegestaan. De vier bedrijfswoningen zijn als zodanig aangeduid. De woningen maken deel uit van de inrichting van het tuincentrum en mogen niet worden bewoond zonder binding met het tuincentrum.

Op de oostelijk gelegen drie bedrijfswoningen zijn in het bestemmingsplan twee afzonderlijke wijzigingsgebieden gelegd, aangeduid als 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' en 'wro-zone - wijzigingsgebied 2'. Binnen wijzigingsgebied 1 kan de bestemming worden gewijzigd in 'Wonen - 1', waarbij de woning op de plek van de bestaande bedrijfswoning wordt gebouwd. Binnen wijzigingsgebied 2 kan de bestemming ook wordt gewijzigd in 'Wonen - 1', maar binnen dit gebied is herbouw c.q. verplaatsing mogelijk. De begrenzing van de huidige bestemming en van de verschillende wijzigingsgebieden, en de ligging van de bedrijfswoningen zijn weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Begrenzing wijzigingsgebied 1 (links) en wijzigingsgebied 2 (rechts)

De gewenste situatie kan juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt via deze wijzigingsbevoegdheid 2. Hiervoor dient een wijzigingsplanprocedure te worden doorlopen. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de daarvoor geldende wijzigingscriteria.

Verder geldt op het gebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6'. Binnen deze bestemming is een beschermende regeling ten aanzien van de archeologische verwachtingswaarde opgenomen. Bij ingrepen groter dan 1,5 hectare en dieper dan 40 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

1. 4. Leeswijzer

In *hoofdstuk 2* wordt de gewenste ontwikkeling nader beschreven en wordt getoetst aan de voorwaarden voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Vervolgens wordt in *hoofdstuk 3* ingegaan op het beleidskader dat relevant is voor de ontwikkeling. In *hoofdstuk 4* worden vervolgens de milieu- en omgevingsaspecten beschreven. In *hoofdstuk 5* wordt de juridische planbeschrijving gegeven. In *hoofdstuk 6* wordt de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling behandeld.

2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF

2. 1. Huidige situatie

Het plangebied van dit wijzigingsplan ligt in het kleinschalig landelijk gebied nabij Staphorst. Dit gebied wordt gekenmerkt als een overgangsgebied van het kenmerkende bebouwingslint aan de Gemeenteweg naar het achterliggende, meer grootschalige, agrarisch gebied. Rondom het plangebied liggen diverse woonpercelen aan smalle straten. Daarnaast zijn enkele bedrijven aanwezig, waaronder het tuincentrum en een kleinschalig agrarisch bedrijf aan de Sprakelhorstweg. De Sprakelhorstweg betreft een dwarsweg tussen het Portiekstraatje en de Lommertsteeg. Alle wegen rondom het plangebied hebben uitsluitend een functie voor bestemmingsverkeer van en naar de aangelegen percelen.

Het tuincentrum ligt ten zuiden van de weg, op het perceel Sprakelhorstweg 6A. Op de zuidzijde van het perceel staat een fors bedrijfsgebouw. Ten westen hiervan ligt een kwekerij. Op de zuidoostelijke hoek staat een bedrijfswoning, waarvan de tuin achter het bedrijfsgebouw ligt. Langs de oostzijde, in het verlengde van de bedrijfswoning, ligt een brede ontsluitingsweg met daarlangs enkele parkeerplaatsen.

Op het deel van het perceel ten oosten van de hoofdontsluiting staan drie (bedrijfs)woningen. Deze woningen hebben een eigen ontsluiting op de Sprakelhorstweg. De meest noordelijk gelegen woning (huisnummer 4) betreft een grote woonboerderij uit de jaren '60 van de vorige eeuw. Direct daarachter staat een woning uit de jaren '70 (huisnummer 6). Op de zuidoostelijke hoek staat een kleine woning, eveneens uit de jaren '60 (huisnummer 8). Achter deze woning staat een kas die door het tuincentrum wordt gebruikt.

Een aanzicht op het perceel, met daarin van links naar rechts huisnummer 8, 4 en het tuincentrum, is weergegeven in figuur 3. Een luchtfoto van het plangebied is weergegeven in figuur 4.



Figuur 3. Aanzicht op het perceel (bron: Google maps)



Figuur 4. Luchtfoto plangebied (bron: Bing Maps)

2. 2. Beschrijving initiatief

De initiatiefnemer heeft het plan opgevat om de kleine woning te slopen en hiervoor in de plaats, op de noordoostelijke hoek, een nieuwe woning te bouwen. De kas wordt eveneens gesloopt, zodat op de zuidoostelijke hoek een tuin voor de woning op huisnummer 6 ontstaat. Deze woning wordt als burgerwoning in gebruik genomen. De beide nieuwe woningen worden ontsloten op de bestaande inrit.

De gewenste situatie binnen het plangebied is weergegeven in figuur 5.



Figuur 5. Gewenste situatie plangebied

2. 3. Toetsing aan wijzigingscriteria

Voor de gewenste planologische situatie kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in artikel 14, lid 14.5 van het geldende bestemmingsplan. Daarmee kan de bestemming worden gewijzigd in 'Wonen 1', waarbij artikel 38 van het bestemmingsplan van toepassing wordt verklaard.

Als voorwaarden geldt dat een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd moet zijn en dat er geen onevenredige belemmeringen voor de bestaande bedrijvigheid optreedt. Op dit aspect wordt in paragraaf 4.1 ingegaan.

Verder geldt dat binnen het wijzigingsgebied 1 (zie figuur 2 op pagina 2) de woning op de plek van de bestaande woning gesitueerd moet worden en dat binnen het wijzigingsgebied 2 (zie ook figuur 2) herbouw/verplaatsing mogelijk is. In dit geval moet er sprake zijn van een aanvaardbaar stedenbouwkundig beeld, waarbij ook een erfinrichtingsplan wordt opgesteld waaruit een investering in de ruimtelijke kwaliteit blijkt. Indien de te vervangen woning kleiner is dan 400 m³ geldt dat de inhoud van de nieuwe woning ten hoogste 600 m³ mag zijn.

De te slopen woning staat binnen wijzigingsgebied 1. De vervangende woning is binnen wijzigingsgebied 2 gesitueerd, waar herbouw is toegestaan. Daarom kan worden meegewerkt, mits voldaan wordt aan de voorwaarden die hiervoor gelden.

Zoals blijkt uit figuur 5 blijkt is er in de nieuwe situatie van een evenwichtige ordening, mede door een ruimere en daarmee beter in het buitengebied passende inrichting van de woonpercelen. Het erfinrichtingsplan is weergegeven in figuur 5. Er wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit door het verwijderen van de ont sierende kas en het toevoegen van beplanting.

Tenslotte is in dit wijzigingsplan geregeld dat:

- de woning op nummer 6 niet kan verplaatsen;
- de vervangende woning voor nummer 8 binnen het wijzigingsgebied 2 wordt gebouwd;
- dat er ter plaatse van de huidige woning op nummer 8 geen (nieuwe) woning (meer) kan worden gebouwd;
- de maximale inhoud van de vervangende woning 600 m³ is.

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan alle daarvoor geldende criteria. Er kan daarom gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

2. 4. Ruimtelijke kwaliteit

Eén van de voorwaarden van de gemeente en de provincie om medewerking te verlenen aan deze stedelijke ontwikkeling in het buitengebied is de kwaliteitsimpuls die deze met zich meebrengt. Hiervoor geldt het Landschapsplan Staphorst als richtinggevend document (zie paragraaf 3.3).

Voor het landschap waarin het plangebied is gelegen geldt als uitgangspunt dat de waaivormige kavelstructuur als vormgevend principe voor landschapsversterking kan worden benut. In dit overgangsgebied van de kern Staphorst naar het landschap wordt verder een heldere, groene overgang nagestreefd. Specifiek voor dit gebied wordt ingezet op het versterken van kleinschaligheid en het tegengaan van verrommeling.

Het erfinrichtingsplan, zoals beschreven in paragraaf 2.2, houdt rekening met de genoemde uitgangspunten. De toe te voegen groenstructuur langs het nieuwe erf draagt bij aan de groene uitstraling van het gebied en past naadloos in het streefbeeld voor het Jonge ontginningenlandschap. De sloop van de kassen achterop het erf en het 'verplaatsen' van de woning naar een locatie voorop het erf draagt bij aan een evenwichtige ordening en voorkomt een rommelig beeld. De kleinschaligheid en verkaveling blijven ongewijzigd.

Het plan draagt op deze manier bij aan de ruimtelijke kwaliteit. De uitvoering van deze elementen (aanleg beplanting en slopen bebouwing) is in dit wijzigingsplan gewaarborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting.

3. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk gaat in op het relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid.

3. 1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Dit plan raakt geen rijksbelangen uit het Barro.

3. 2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

In de *Omgevingsvisie Overijssel* (2009) wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel geschetst. De visie is daarbij gericht op de periode tot 2030.

De ambitie van de provincie ten aanzien van de woonomgeving is het realiseren van aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus, die voorzien in de woonvraag. Om dit te bereiken wordt ingezet op maatwerk. Het is de bedoeling om daarbij vooral ook de uitersten (kleinschalige extensieve milieus en aan de andere kant hoogstedelijke compacte mixmilieus) te bedienen. De inhoud van woningen en bijgebouwen wordt niet als provinciaal belang gezien. Het plangebied ligt in het landelijk gebied, waarin het is aangewezen als een mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens. Hier zijn verschillende functies mogelijk.

Omgevingsverordening

Gekoppeld aan de Omgevingsvisie heeft de provincie een *Omgevingsverordening* (2009) opgesteld. In de Omgevingsverordening worden regels gesteld ten aanzien van het provinciaal belang. Voor ontwikkelingen op het gebied van onder andere woningbouw, moet de zogenaamde SER-ladder doorlopen worden. Bij de SER-ladder worden ruimtelijke keuzes in een hiërarchische volgorde gemaakt en onderbouwd:

- gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden;

- vergroot de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimte-productiviteit te verhogen;
- aanleg van nieuwe terreinen waarbij relevante waarden en belangen in een gebiedsgerichte aanpak worden afgewogen, onder meer aan de hand van gebiedsspecifieke kwaliteitsvoorwaarden.

De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Hierbij zijn de gebiedskenmerken van provinciaal belang het uitgangspunt. In dit geval is er sprake van een kleinschalige, perceelsgebonden ontwikkeling. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de kenmerken van de natuurlijke, cultuurlandschappelijke lagen. De stedelijke laag is niet van toepassing. De 'lust- en leisurelaag', waarin het gebied is aangemerkt voor donkerte, is niet in het geding.

Conclusie provinciaal beleid

In het plangebied is sprake van de herinrichting van een bedrijfsperceel in het buitengebied. Bij de nieuwe inrichting is geen sprake van een toename aan bebouwing. Bovendien wordt er geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Omdat er sprake is van herstructurering, past de ontwikkeling tevens binnen de principes van de SER-ladder. De provinciale belangen zijn niet in het geding.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Staphorst vormt een uitvoeringskader voor het gemeentelijk beleid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied.

De regeling voor het wonen is in dit wijzigingsplan één op één overgenomen uit het bestemmingsplan, waarmee wordt voldaan aan de beleidsuitgangspunten die de gemeente hiervoor hanteert. Verder geeft dit wijzigingsplan toepassing aan een wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het bestemmingsplan. Er wordt voldaan aan de criteria die hiervoor gelden.

Woonvisie 2011-2015

Het woonbeleid van de gemeente Staphorst is opgenomen in de Woonvisie 2011-2015 (vastgesteld op 13 september 2011). Aan deze visie ligt een onderzoek naar de bevolkingsontwikkeling en woningbehoefte ten grondslag. In de visie worden de volgende beleidslijnen uitgezet:

- Extra aandacht voor de huisvesting van starters en jonge huishoudens;
- Goede afstemming van wonen-welzijn-zorg;
- De huursector: inspelen op veranderende doelgroepen;
- Nieuwbouwproductie afstemmen op de behoefte;
- Gemeente als regisseur.

In dit geval is sprake van een particulier initiatief, waarbij de aanvrager inspeelt op eigen behoefte. Het aantal woningen neemt per saldo niet toe.

Welstandsnota

De gemeentelijke welstandsnota geeft uitgangspunten voor het uiterlijk van gebouwen en bouwwerken. De gemeente Staphorst beschikt over een welstandsnota met welstandscriteria die per gebied zijn opgesteld. Waar het bestemmingsplan de ruimtelijke randvoorwaarden geeft, wordt op grond van de welstandsnota gekeken naar zaken als detaillering, kleur- en materiaalgebruik e.d.

Het plangebied ligt in het welstandsgebied 'Buitengebied'. Voor dit gebied ligt de nadruk op het respecteren van de aanwezige waarden. Vooral voor de traditionele, karakteristieke bebouwing gelden strenge criteria. Voor de meer moderne bebouwing, zoals binnen het plangebied, is de regeling soepeler. De welstandscriteria voor het gebied bieden een adequaat toetsingskader om de gewenste beeldkwaliteit ter plaatse te waarborgen.

Landschapsplan Staphorst

Het buitengebied van Staphorst heeft bijzondere landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten. Een deel van het buitengebied is dan ook opgenomen in de landschappelijke canon van Nederland. De dynamiek in het buitengebied in de vorm van verschillende processen en ontwikkelingen hebben hun weerslag op het landschap. De gemeente wil ruimte bieden aan ontwikkelingen in het buitengebied en wil werken aan behoud en versterking van de landschappelijke kwaliteiten. Het Landschapsplan Staphorst is hiervoor een richtinggevend document. Het doel van de opstelling van LP Staphorst is om in overleg met gebiedspartijen tot een uitvoeringsgericht plan te komen voor behoud en versterking van het landschap.

Het plangebied ligt in een dekzandgebied met landschappelijke versterking door ontwikkeling van landschappelijk raamwerk in waaivorm tot in de puntlanden. In de landschapsvisie voor dit gebied wordt noord-zuid-gerichte beplanting in een zogenaamde waaivorm nagestreefd. In het gebied worden drie specifieke deelgebiedjes onderscheiden. De Sprakelhorstweg ligt in een dergelijk deelgebiedje, namelijk De Leijen. Dit heeft als ontwikkelingsdoel: versterking kleinschaligheid en tegengaan verrommeling.

Tenslotte worden voorbeeldschetsen aangeboden voor de inrichting van erven in het Jong Ontginningenlandschap, waar de Sprakelhorstweg deel van uitmaakt (beeldenboek landschappen en erven Staphorst). Het gebied wordt beschreven als een grootschalig, rechtlijnig landschap met grote groene kamerstructuur van bomenrijen en laanbeplanting. In het landschap is lintbebouwing te vinden met grote erven en tamelijk veel groen.

Er worden een aantal uitgangspunten gegeven voor de inpassing van erven:

- Waaivormige kavelstructuur benutten als vormgevend principe voor landschapsversterking;
- heldere groene overgang kern Staphorst naar landschap;
- behoud en versterking kleinschaligheid in o.a. De Lijen;



Figuur 6. Voorbeeld streefbeeld erven Jonge ontginningenlandschap

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4. 1. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure *Bedrijven en milieuzonering* (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Daarnaast is het waarborgen van een aanvaardbaar leefklimaat en het voorkomen van belemmeringen voor bedrijven één van de criteria voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid. In de directe omgeving van het plangebied liggen twee bedrijven, namelijk een kleine veehouderij en het tuincentrum.

Veehouderij

De veehouderij valt in milieucategorie 3.2, waarbij een richtafstand van 100 meter geldt. De nieuwe woning ligt op ongeveer 100 meter vanaf dit bedrijf, op grotere afstand dan de bestaande bedrijfswoning op huisnummer 4. Het bedrijf wordt dus niet in de bedrijfsvoering belemmerd door de ontwikkeling. Bovendien vinden de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf achter de daar aanwezige bedrijfswoning plaats, op ruim 115 meter vanaf de woningen binnen het plangebied. Er is voor wat betreft het agrarisch bedrijf dus een goed woonklimaat te garanderen.

Tuincentrum

Het tuincentrum met kwekerij, en eventueel met hoveniersactiviteiten (SBI-5246) valt onder milieucategorie 2, waarbij een richtafstand van 30 meter geldt. De bepalende factor hierin is geluidhinder. Dit is vooral het gevolg van verkeersbewegingen en laden en lossen.

Omdat het plangebied direct aangrenzend aan het tuincentrum ligt wordt niet aan deze afstand voldaan. Voor de nieuwe woning geldt dat deze op minimaal 30 meter vanaf de functies van het bedrijf ligt, namelijk het parkeerterrein aan de voorzijde. Ter plaatse van deze woning is daarom, op basis van de huidige situatie van het bedrijf, sprake van een aanvaardbaar woonklimaat. Voor de omzetting van de bedrijfswoning op huisnummer 6 naar een reguliere woning geldt dat deze dicht op het bedrijf ligt. Het zwaartepunt van de bedrijfsvoering ligt aan de noord- en westzijde, op grotere afstand van de woning of inpandig. Desondanks wordt verwacht dat op de gevel van de woning sprake is van een relatief hoge geluidsbelasting, dus is op voorhand niet te garanderen dat er sprake is van een aanvaardbaar woonklimaat. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is opgenomen in bijlage 1.

In het onderzoek is op basis van de in hoofdstuk 5 van de rapportage beschreven 'representatieve bedrijfssituatie' de geluidsbelasting op de woningen bepaald. De belasting is getoetst aan de daarvoor geldende geluidsnormen uit het *Activiteitenbesluit*.

Aan de hand van het onderzoek wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de twee woningen wordt voldaan aan de geluidsnormen voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau. In de avond- en nachtperiode wordt ook voldaan aan de toelaatbare waarden voor het maximale geluidsniveau (piekmomenten). In de dagperiode wordt het maximale geluidsniveau overschreden door laten en lossen. In het *Activiteitenbesluit* is geregeld dat de maximale geluidsniveaus vanwege het laden en lossen in de dagperiode niet getoetst hoeven te worden.

In het kader van een beoordeling van een goed woon- en leefklimaat kan worden gesteld dat de optredende geluidpieken van circa 76 dB(A) in de dagperiode niet tot onaanvaardbare geluidhinder zullen leiden. In de nieuwe situatie is er dus sprake van een verantwoorde milieuzonering. Vanuit dit aspect bestaan geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

4. 2. Wegverkeerslawaaï

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Dit geldt niet voor wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur of minder. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige gebouwen enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Het uitgangspunt is dat op de gevels van geluidsgevoelige functies voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Indien hier niet aan wordt voldaan, kan een hogere grenswaarde (in dit geval ten hoogste 53 dB) worden vastgesteld.

Het plangebied ligt in de geluidszone van de Sprakelhorstweg en van de Lommertsteeg. Op deze wegen geldt een maximumsnelheid van 60 km/uur. Alle wegen rondom het plangebied betreffen smalle landwegen, die uitsluitend een functie voor bestemmingsverkeer hebben. Er is geen sprake van doorgaande verkeersroutes en ook niet van grote publiek aantrekkende functies die voor een hoge verkeersintensiteit kunnen zorgen. Op basis hiervan wordt geschat dat er ten hoogste enkele honderden auto's per etmaal op de Lommertsteeg rijden, op de Sprakelhorstweg nog minder.

De nieuwe woning staat op ruime afstand tot de wegen, namelijk 20 meter tot de Sprakelhorstweg en 68 meter tot de Lommertsteeg. Gelet op de lage verkeersintensiteit kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Van nader onderzoek wordt daarom afgezien.

4. 3. Water

Vanwege het grote belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de ruimtelijke procedure geworden. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Groot Salland.

De ontwikkeling is aan het waterschap kenbaar gemaakt via de digitale watertoets. Het plan vindt niet plaats in een beperkingsgebied van het waterschap. Ook worden er geen grote ingrepen voorgesteld die invloed hebben op de waterhuishouding, zoals een grote toename aan verharding of ingrepen in watergangen. Uit de digitale watertoets blijkt dat de verkorte procedure voor de watertoets kan worden gevolgd. Volstaan kan worden met het opnemen van een standaard waterparagraaf. Deze is opgenomen in bijlage 2.

Voor dit plan is relevant dat de schoon hemelwater en afvalwater gescheiden worden afgevoerd. Het afvalwater wordt via de bestaande aansluiting geloosd op een drukrioleringsstelsel. Schoon hemelwater wordt afgevoerd op sloten rondom het plangebied.

Omdat dit plan geen grote toename aan verharding tot gevolg heeft, is het niet nodig om hiervoor compenserende maatregelen te nemen. Verder wordt bij de uitvoering van de plannen rekening gehouden met voldoende ontwateringsdiepte.

Voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets in het niet noodzakelijk het waterschap te betrekken als er met de uitgangspunten van de standaard waterparagraaf rekening wordt gehouden tijdens de verdere uitwerking van dit plan. De watertoets is hiermee afgerond.

4. 4. Bodem

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het projectgebied is dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. In het kader van de ruimtelijke procedure moeten verdachte locaties worden geïdentificeerd.

Het plangebied is momenteel in gebruik voor wonen en tuin. Het is niet aannemelijk dat als gevolg hiervan verontreinigingen zijn ontstaan. Ook zijn er geen verdachte activiteiten uit het verleden bekend. Er is dus geen sprake van een verdachte locatie. In het kader van de ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er vanuit de bodemkwaliteit geen belemmeringen voor de ontwikkeling bestaan. Het onderzoek wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Hiermee is aangetoond dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan.

4. 5. Cultuurhistorie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

Er is geen sprake van specifieke cultuurhistorische waarden. De te slopen woning is ook niet als karakteristiek aangeduid. Wel kan de kleinschaligheid en de structuur van het landschap als van cultuurhistorische betekenis worden beschouwd. Het inrichtingsplan zoals beschreven in paragraaf 2.3 houdt rekening met deze waarden en structuren. Op deze manier worden de cultuurhistorische waarden van de omgeving gerespecteerd. Het is niet noodzakelijk om nadere eisen ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden te stellen.

4. 6. Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg* als onderdeel van de *Monumentenwet* in werking treden. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen en projecten rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

In het geldende bestemmingsplan zijn op basis van de *Archeologische verwachtings- en beleidskaart* gebieden voorzien van een beschermende regeling, opgenomen in dubbelbestemmingen. Voor het plangebied geldt een lage archeologische verwachting, die is vertaald naar de bestemming 'Waarde – Archeologie 6'. Bij ingrepen groter dan 1,5 hectare is onderzoek nodig. Dergelijke ingrepen zijn niet aan de orde. Vanuit dit aspect bestaan dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling. Wel wordt deze dubbelbestemming weer overgenomen in het wijzigingsplan.

4. 7. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij dient te worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) negatieve effecten op de natuurwaarden binnen deze gebieden hebben, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

Het plangebied maakt geen deel uit van beschermde gebieden. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden liggen op ruim 7 kilometer ten westen van het plangebied. Ook ligt het plangebied niet nabij de EHS. Gezien de afstand van het plangebied tot beschermde natuurwaarden en de beperkte schaal van de ontwikkeling, kan met zekerheid worden gesteld dat de ontwikkeling geen significant negatieve effecten op natuurwaarden heeft.

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Het plangebied heeft betrekking op een tweetal bedrijfswoning en het daarbij behorende terrein. Er is sprake van een relatief open inrichting zonder oudere bomen of dichte bebossingen. De locatie is door het huidige gebruik ongeschikt als groeiplaats voor bijzondere en beschermde plantensoorten. Het is mogelijk dat het perceel onderdeel is van een habitat van dieren. Het zal in dat geval om soorten gaan die niet verstoringsgevoelig zijn, vanwege de ligging nabij woningen. In de omgeving blijft ook voldoende van hetzelfde habitatype over. Er is daardoor geen sprake van een significante aantasting van een leefgebied.

Echter kan niet worden uitgesloten dat in de te slopen woning verblijfplaatsen van gebouw-bewonende soorten, zoals vleermuizen, aanwezig zijn. Omdat het nog niet duidelijk is wanneer de woning wordt gesloopt, is het niet zinvol om in het kader van dit wijzigingsplan onderzoek naar vleermuizen te doen. Voorafgaand aan de sloop van de woning vindt dit onderzoek plaats. Als er vleermuizen worden aangetroffen worden mitigerende en compenserende maatregelen getroffen.

Het plan is dus uitvoerbaar binnen de kaders van de *Flora- en faunawet*. Voor alle soorten is de zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

4. 8. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Uit deze kaart blijkt dat het plangebied zich niet binnen het invloedgebied van risicovolle inrichtingen of vervoersroutes van gevaarlijke stoffen bevindt. Er worden ook geen risicovolle activiteiten voorgesteld. Vanuit de externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor het plan.

4. 9. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2025) geldt in de directe omgeving van het projectgebied een gemiddelde fijn stof concentratie (PM_{10}) van $19 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO_2) van $11 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De norm voor beide stoffen ligt op $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015). De huidige luchtkwaliteit ter plaatse is dus zeer goed.

Plannen die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan luchtverontreiniging zijn op grond van het besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Dit wijzigingsplan stelt het verplaatsen van een woning voor. Dit heeft geen invloed op de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Er zijn er geen belemmeringen voor het plan vanuit dit aspect.

4. 10. Kabels en leidingen

In en rondom het plangebied zijn geen kabels, leidingen of zoneringen aanwezig die planologische beperkingen vormen voor de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied en/of voorzien moeten worden van een planologische regeling.

5. JURIDISCHE REGELING

5. 1. Systematiek

Het wijzigingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om ruimtelijke plannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe plannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De regels van dit wijzigingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

5. 2. Verbeelding

Bij het wijzigingsplan *Buitengebied Staphorst – Sprakelhorstweg 6-8* hoort ook een verbeelding. Op deze verbeelding is het plangebied met de toekomstige bestemmingen weergegeven. Voor dit gebied vervangt het wijzigingsplan de bestemming van de gronden in het bestemmingsplan *Buitengebied Staphorst*. Na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan maakt de verbeelding deel uit van het bestemmingsplan *Buitengebied Staphorst*.

5. 3. Regels

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan *Buitengebied Staphorst*, zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie: NL.IMRO.0180.5102011001-VS01 met de bijbehorende regels (en bijlagen) zijn onverkort van toepassing op dit wijzigingsplan.

De bestemming 'Wonen' is voor dit wijzigingsplan aangepast ten opzichte van het bestemmingsplan *Buitengebied Staphorst*, in die zin dat de woningen zijn vastgelegd in het bouwvlak en dat voor de nieuwe woning een maximum inhoud van 600 m³ is opgenomen.

Met de gemeente is besproken dat, vanwege de kwaliteitsverbetering door de sloop van de kas, een oppervlakte van 75 m² aan bijgebouwen per woning is toegestaan in plaats van 50 m². Dit is in de regels verwerkt (artikel 2, lid 2.2, sub b, onder 5).

Verder zijn de bepalingen die niet van toepassing zijn op het wijzigingsplan geschrapt.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een wijzigingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure:

Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf 3 december 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode bestond voor belanghebbenden de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Op 19 januari 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders het plan vastgesteld. Het vaststellingsbesluit is als los onderdeel bij het (digitale) wijzigingsplan gevoegd.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen. Van deze verplichting kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dit kan middels een anterieure overeenkomsten. Voor vaststelling van het planologisch besluit dient duidelijk te zijn op welke wijze de kosten zullen worden verhaald.

In dit geval is er geen sprake van bovenplanse kosten. Met de aanvrager is een planschadeovereenkomst gesloten. Hiermee is het relevante kostenverhaal anderszins verzekerd. De gemeente heeft daarom gekozen om geen exploitatieplan op te stellen.

