

**GEMEENTE STAPHORST**

Sprakelhorstweg 4 - Staphorst

**WIJZIGINGSPLAN BUITENGEBIED**



**Rho**

—  
**ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE**



**WIJZIGINGSPLAN BUITENGEBIED STAPHORST -  
SPRAKELHORSTWEG 4**

**CODE 1499275 / 19-11-2015**



**TOELICHTING**

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

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| <u>Bijlage 1</u> | Akoestisch onderzoek |
| <u>Bijlage 2</u> | Bodemonderzoek       |
| <u>Bijlage 3</u> | Watertoets           |

## 1. INLEIDING

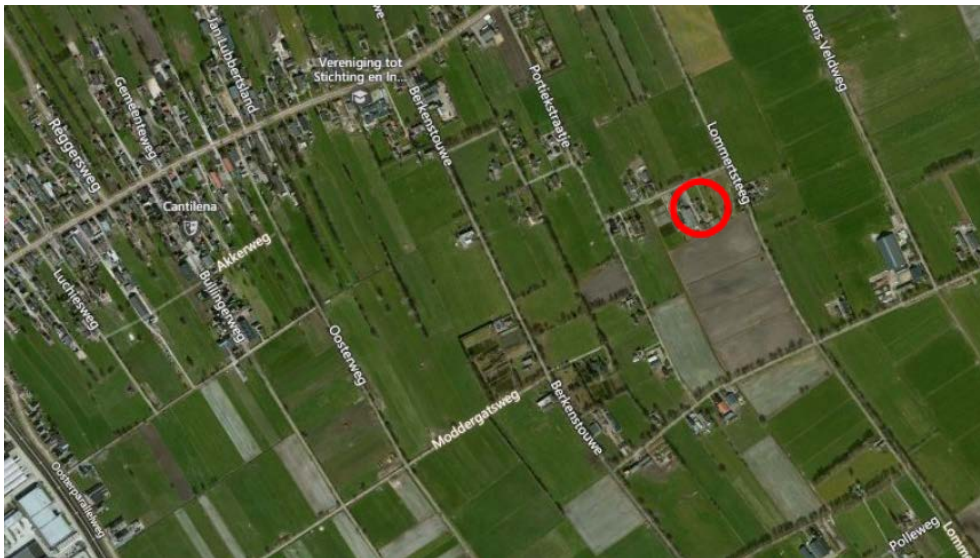
### 1. 1. Aanleiding

In het landelijk gebied ten oosten van Staphorst ligt een tuincentrum aan de Sprakelhorstweg. Bij de gemeente Staphorst is het verzoek ingediend om de bedrijfswoning aan de Sprakelhorstweg 4 (onderdeel van het tuincentrum Sprakelhorstweg 6a), om te zetten naar een reguliere woning (burgerwoning) en te splitsen in twee woningen. De bedrijfswoning heeft geen binding met het tuincentrum en is daarom geen bedrijfswoning. Het is dan ook wenselijk om deze woning een zelfstandige woonbestemming te geven.

De gewenste situatie kan mogelijk worden gemaakt door gebruik te maken van twee wijzigingsbevoegdheden, die zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan. 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 het perceel Sprakelhorstweg 4. In het plangebied staat op het zuidelijke deel een voormalige boerderij met in het noorden een tuin. 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 bedrijfswoning is als zodanig aangeduid. De woning maakt deel uit van de inrichting van het tuincentrum en mag niet worden bewoond zonder binding met het tuincentrum.

In het plangebied is in het bestemmingsplan een wijzigingsgebied gelegd, aangeduid als 'wro-zone - wijzigingsgebied 1'. Binnen dit gebied kan de bestemming worden gewijzigd in 'Wonen - 1', waarbij de woning op de plek van de bestaande bedrijfswoning wordt gesitueerd. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij een woning wordt opgesplitst in meerdere woningen.

De gewenste situatie kan juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt via deze wijzigingsbevoegdheden. 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.

De bedrijfswoning ligt ten zuiden van de weg, op het perceel Sprakelhorstweg 4. Het noordelijke deel van het perceel bestaat uit tuin en op de zuidzijde van het perceel staat de bedrijfswoning. Rondom het perceel bevindt zich ten westen het tuincentrum met bijbehorende kwekerij. Ten zuidoosten van het perceel staat een bedrijfswoning. Ten oosten van het gebied staat een voormalige bedrijfswoning. Onlangs is voor deze woning een wijzigingsplan opgesteld om de bedrijfswoning te slopen en hiervoor in de plaats, ten oosten van het plangebied een nieuwe woning te bouwen. Langs de oostzijde ligt een brede ontsluitingsweg met daarlangs enkele parkeerplaatsen.

Een aanzicht op het perceel, met daarin in het midden de bedrijfswoning en rechts het tuincentrum, is weergegeven in figuur 2. Een luchtfoto van het plangebied is weergegeven in figuur 3. In figuur 3 wordt de bebouwing rondom het plangebied, zoals hiervoor beschreven, weergegeven.



*Figuur 2. Aanzicht op het perceel (bron: Google Maps)*



*Figuur 3. Luchtfoto plangebied (bron: Bing Maps)*

## **2. 2. Beschrijving initiatief**

De voormalige bedrijfswoning heeft geen binding meer met het tuincentrum. Voorwaarde van een bedrijfswoning is dat deze binding heeft met de bedrijfsvoering. De initiatiefnemer wil de woning nu legaliseren tot reguliere burgerwoning en de woning mogelijk opsplitsen in twee woningen. Aan de achterzijde wordt het pand 4 meter ingekort, zodat de bijbehorende berging bereikbaar is. Bij beide woningen worden twee parkeerplaatsen mogelijk gemaakt (zie onderstaande erfinrichtingstekening).



Figuur 4. Toekomstige inrichting van het erf

## 2. 3. Toetsing aan wijzigingscriteria

Voor de gewenste planologische situatie kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in artikel 14.5 sub a en artikel 38.7 sub a van het geldende bestemmingsplan. Daarmee kan de bestemming worden gewijzigd in 'Wonen - 1' (via artikel 14.5 sub a) en worden opgesplitst in twee woningen (via artikel 38.7 sub a), waarbij artikel 38 van het bestemmingsplan van toepassing wordt verklaard.

**Acceptabel woon- en leefklimaat en er mag geen onevenredige belemmeringen voor de bestaande bedrijvigheid optreden (beide artikelen)**

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.

**De woning dient op de bestaande plek te worden gesitueerd en het aantal woningen bedraagt maximaal drie (38.7 sub a)**

Verder geldt dat binnen het wijzigingsgebied 1 de woning op de plek van de bestaande woning gesitueerd moet worden. In dit geval geldt dat er geen nieuwe woning wordt gebouwd maar de huidige situatie blijft bestaan. Tevens mag het aantal woningen in het bestaande hoofdgebouw maximaal drie bedragen. In dit geval wordt de bestaande woning (hoofdgebouw) opgesplitst in twee woningen.

**Voorwaarden inhoud woningen (38.7 sub a)**

De inhoud van iedere woning mag niet minder dan 400 m<sup>3</sup> bedragen. De inhoud van het hoofdgebouw niet minder dan 1.000 m<sup>2</sup>. Aan deze voorwaarde wordt voldaan door dit in de regels van dit wijzigingsplan op te nemen. De nieuwe achterwoning heeft een inhoud groter dan 400 m<sup>3</sup> en de voorwoning zal van binnen worden verbouwd tot een inhoud 658 m<sup>3</sup>.

**Behoudt bouwmassa en karakteristieke hoofdvorm en sloop eventueel op het perceel voorkomende agrarische bebouwing (38.7 sub a)**

Ook geldt dat de bouwmassa en karakteristieke hoofdvorm na splitsing gehandhaafd blijft. Omdat er sprake is van een interne verbouwing wordt aan deze voorwaarde voldaan. Tevens is er geen sprake overige aanwezige bebouwing. Van sloop is dan ook geen sprake.

**Ontsluiting vindt plaats via bestaande in-/uitrit en parkeren op eigen erf, waar bij sprake is van twee parkeerplaatsen per woning (38.7 sub a)**

Aan de voorwaarde dat de ontsluiting plaats vindt via de bestaande in- /uitrit wordt voldaan. Ten aanzien van de parkeernorm wordt gebruikt gemaakt van de 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie oktober 2012' van CROW. Op basis hiervan is bepaald dat voor de woningsplitsing twee parkeerplaatsen per woning benodigd zijn. Op het erf is in de huidige situatie voldoende ruimte voor vier parkeerplaatsen (zie figuur 4).

**Oppervlakte vrijstaande bijgebouwen bedraagt per woning niet meer dan 75 m<sup>2</sup> (38.7 sub a)**

De oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen per woning mag niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen. In de bestaande situatie staan twee bijgebouwen, zie figuur 4, met een totale oppervlakte van 68 m<sup>2</sup>. Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Daarnaast wordt de voorwaarde in de regels van dit wijzigingsplan opgenomen.

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

**2. 4. Ruimtelijke kwaliteit**

De ontwikkeling heeft alleen betrekking op de binnenkant van de woning. Verder blijft de bestaande indeling van het perceel behouden. Het landschap blijft in de nieuwe situatie onveranderd, waardoor de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft.

### 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 is onder andere wonen 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 ruimteproductiviteit 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 het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning, met interne verbouwingen, in het buitengebied. Bij de omzetting is geen sprake van een toename aan bebouwing. De bestaande ruimtelijke kwaliteit blijft hiermee behouden. Omdat er sprake is van het gebruiken van de ruimte die reeds beschikbaar is, 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 de 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.

De bebouwing blijft in de nieuwe situatie gewaarborgd. De burgerwoning voldoet in de nieuwe situatie daardoor aan de redelijke eisen van welstand.

**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;

## **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 het tuincentrum en een kleine veehouderij.

#### **Tuincentrum (geluidshinder)**

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.

Verwacht wordt dat op de gevel van de woning sprake is van een relatief hoge geluidsbelasting. Op voorhand is daarom niet te garanderen dat er sprake is van een aanvaardbaar woonklimaat. Hiervoor is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1. Om de vraag te kunnen beantwoorden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat, is de geluidbelasting in het plangebied onderzocht en beoordeeld op basis van de normen uit de VNG publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (2009) én het Activiteitenbesluit.

In het onderzoek is gerekend voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LA<sub>r,LT</sub>) en het maximale geluidniveau (LA<sub>max</sub>). Het aspect indirecte hinder is hier niet van toepassing, daar de Stapelhorstweg op grote afstand van de woning is gelegen, en het tuincentrum reeds bestaand is voor de overige woningen. Uit de resultaten blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ten gevolge van het tuincentrum Van Oosten voldoet aan de normen.

Voor de maximale geluidniveaus geldt dat in de dagperiode niet voldaan kan worden aan de richtlijnen uit de VNG-brochure. Aan de normen uit het Activiteitenbesluit kan echter wel voldaan worden, daar de maximale geluidniveaus ten gevolge van laad- en losactiviteiten in de dagperiode uitgesloten worden van toetsing. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan gesteld worden dat het om kortstondige pieken gaat bij een bestaande situatie waarbij in de praktijk blijkt dat het in de meeste gevallen niet tot hinder zal leiden. Daarmee kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

#### **Tuincentrum (gevaar)**

Voor een tuincentrum geldt op grond van de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering tevens een richtafstand van 10 meter voor het aspect gevaar. Binnen een afstand van 10 meter is alleen sprake van het parkeerterrein het tuincentrum.

Voor dit deel van de inrichting is geen sprake van gevaarzetting. Van de opslag van gevaarlijke stoffen die vallen onder het Bevi is geen sprake (zie paragraaf 4.8). Het aspect gevaar staat daarom de vaststelling van het wijzigingsplan niet in de weg.

#### **Veehouderij**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het toetsingskader voor de omgevingsvergunning milieu voor het aspect geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. Voor verblijven van dieren geldt buiten de bebouwde kom een afstand van 50 meter ten opzichte van geurgevoelige objecten. De woning ligt op ongeveer 100 meter vanaf dit bedrijf. 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.

#### **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 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.

Via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) is het Waterschap Groot Salland op de hoogte gebracht van het plan. Er is geen sprake van een waterbelang. Het betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Het Waterschap Groot Salland gaat akkoord met het plan. Hiermee is de watertoets doorlopen. De watertoets is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

#### **4. 4. Bodem**

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied 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 locatie worden gesignaleerd.

In 2008 is ter plaatse van het perceel een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) uitgevoerd (zie bijlage 2). Tijdens dit onderzoek is het gehele terrein onderzocht. Daarnaast is apart de tractorstalling onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de tractorstalling licht verhoogde gehalten/concentraties van de onderzochte parameters aangetroffen. Verder is zintuigelijk geen asbest op de locatie waargenomen. De resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van verder onderzoek.

Samenvattend kan worden gesteld dat er geen beperkingen voor het beoogde gebruik zijn en dat de (chemische) kwaliteit van bodem en grondwater geen belemmering vormt voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

#### **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. Wel kan de kleinschaligheid en de structuur van het landschap als van cultuurhistorische betekenis worden beschouwd. Deze blijft in de nieuwe situatie onveranderd.

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. In dit plan worden geen ingrepen gedaan. 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 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 verstoringgevoelig zijn, vanwege de ligging nabij woningen. Daarnaast is er geen sprake van sloop van bebouwing, het dempen van sloten of het kappen van bomen. Er is daardoor geen sprake van aantasting van een leefgebied.

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.



Figuur 5. Uitsnede van [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)

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 risico-volle inrichtingen of vervoersroutes van gevaarlijke stoffen bevindt. Ook het naastgelegen tuincentrum wordt op de risicokaart niet vermeld. 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<sub>10</sub>) van 19 µg/m<sup>3</sup> en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) van 11 µg/m<sup>3</sup>. De norm voor beide stoffen ligt op 40 µg/m<sup>3</sup> (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 omzetten van een bedrijfs-woning naar een burgerwoning 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.

### 5. 2. Verbeelding

Bij het wijzigingsplan *Buitengebied Staphorst – Sprakelhorstweg 4* hoort ook een verbeelding. Op deze verbeelding is het plangebied met de toekomstige bestemming 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.0180.5112015005-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 woning is vastgelegd in het bouwvlak. Daarnaast is een aanduiding opgenomen op de verbeelding en in de regels waarmee maximaal twee wooneenheden binnen het bouwvlak worden toegestaan.

Omdat de toekomstige bewoners van het achterste deel nog niet bekend zijn is het regelen van het recht van overpad nog niet mogelijk. In de regels van het wijzigingsplan is daarom een bepaling opgenomen dat in gebruik name van de tweede woning pas mogelijk is als het recht van overpad geregeld is.

## **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 procedure zoals vastgelegd in artikel 3.6 lid 1 sub a Wet ruimtelijke ordening (Wro). Door het voeren van de genoemde procedure, met de daar bijhorende zienswijzen-, c.q. beroepsprocedure, wordt de maatschappij betrokken bij het plan. In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het eerst voorgelegd aan de betrokken overleginstanties.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij het perceel ontsloten wordt middels een recht van overpad, acht het college het van belang dat de eigenaren van de diene erven verklaren dat het beoogde gebruik overeenkomt met de in de openbare registers ingeschreven erfdienstbaarheid. Voor de vaststelling van het recht van overpad is in het wijzigingsplan een regel opgenomen. De uitvoerbaarheid van het plan komt hiermee niet in het geding.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft 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 november 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders het plan vastgesteld. Het vaststellingsbesluit is als los onderdeel bij het (digitale) wijzigingsplan gevoegd. Uiteindelijk is tegen het wijzigingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State door belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend.

### **6. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie**

Dit plan omvat het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Met dit plan zijn geen kosten gemoeid. Hiermee wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

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. Er is in dit plan geen sprake van een bouwplan. Het opstellen van een exploitatieplan is daardoor niet aan de orde.