

Buitengebied, wijzigingsplan Schapenstreek 3

NL.IMRO.0180.5112018006-VS01



Inhoud: Toelichting en bijlagen
 Regels
 Verbeelding

Initiatiefnemer: fam. Stens

Datum: 15 januari 2019

Planopsteller: Omgevingsrecht Zuidema
 R.G. Zuidema

ZUIDEMA
OMGEVINGSRECHT

Inhoud

Toelichting

1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Plangebied	1
1.3 Geldende bestemmingsplan	1
1.4 Leeswijzer	1
2 planbeschrijving	2
2.1 Huidige situatie	2
2.2 Toekomstige situatie	2
3 Ruimtelijk beleid	4
3.1 Provinciaal beleid	4
3.2 Gemeentelijk beleid	5
4 Wijzigingsbevoegdheid	8
5 Omgevingsaspecten.....	12
5.1 Milieuzonering.....	12
5.2 Water	12
5.3 Geluid.....	14
5.4 Cultuurhistorie.....	14
5.5 Flora en Fauna.....	14
5.6 Luchtkwaliteit	15
5.7 Bodem.....	16
5.8 Externe veiligheid.....	16
6 Juridische vormgeving	17
6.1 Algemeen.....	17
6.2 Verbeelding	17
6.3 Regels.....	17
7 Uitvoerbaarheid	18
7.1 Economische uitvoerbaarheid.....	18
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	18

Bijlagen behorende bij de toelichting

Bijlage 1 rapport bodemonderzoek

Bijlage 2 rapport natuurwaarden

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	1
Artikel 1 Begrippen	1
Artikel 2 Wijze van meten	1
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	2
Artikel 3 Bestemmingsregels	2
Hoofdstuk 3 Algemene regels.....	3
Artikel 4 Van toepassing verklaring.....	3
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	3
Artikel 5 Overgangsrecht.....	3
Artikel 6 Slotregel	3
Bijlagen behorende bij de Regels	
Bijlage 1 Inrichtingsplan	

Toelichting

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Schapenstreek 3 te Staphorst is een voormalige agrarische boerderij gesitueerd. De heer H. Stens is voornemens om het perceel Schapenstreek 3 te wijzigen naar wonen-1. En daarbij de karakteristieke boerderij te splitsen.

Dit voornemen kan mogelijk worden gemaakt door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid van het geldende 'bestemmingsplan Buitengebied'. Om hier toepassing aan te geven is dit wijzigingsplan opgesteld.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het noordoosten van het buitengebied van de gemeente Staphorst. Het perceel is plaatselijk bekend als Schapenstreek 3 te Staphorst.

1.3 Geldende bestemmingsplan

In het geldende 'bestemmingsplan Buitengebied' is het plangebied aangeduid met de bestemming 'Agrarisch' en voorzien van een bouwvlak. Tevens is het plangebied aangeduid met de dubbel bestemming 'Waarde - Archeologie 5'. De boerderij is aangeduid als 'karakteristiek'.

In het 'bestemmingsplan Buitengebied' is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.7 onder f) opgenomen waarbij Burgemeester en Wethouders onder voorwaarden de bestemming 'agrarisch' kunnen wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Daarnaast kunnen Burgemeester en Wethouders op grond van een wijzigingsbevoegdheid (artikel 38.7 onder a) onder voorwaarden toestaan dat meerdere woningen in een bestaand hoofdgebouw worden gerealiseerd (woningsplitsing).

Dit plan voorziet in een wijziging van de bestemming conform de genoemde wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het wijzigen van de bestemming alsmede het splitsen van de boerderij Schapenstreek 3 te Staphorst.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de gewenste ontwikkeling nader beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante ruimtelijke beleid. In hoofdstuk 4 worden de voorwaarden voor het wijzigen van het bestemmingsplan behandeld. Hoofdstuk 5 gaat in op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 7 wordt de uitvoerbaarheid van dit plan behandeld.

2 planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Op het perceel Schapenstreek 3 te Staphorst zijn een boerderij en meerdere voormalige agrarische gebouwen aanwezig. Het perceel is niet meer (agrarisch) bedrijfsmatig in gebruik. De boerderij en omliggende bebouwing zijn gelegen op enige afstand van de Schapenstreek en is omsloten met weidegronden.

De karakteristieke boerderij is aangewezen als gemeentelijk monument. De verspreid liggende bijgebouwen hebben een gezamenlijk oppervlak van ca 285 m². De indeling van het perceel alsmede de situering van de bebouwing zijn op de volgende afbeelding 2.1 weergegeven.



Afbeelding 2.1: bestaande situatie Schapenstreek 3
(bron Huls architecten, d.d. 21 maart 2018)

2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen is om de karakteristieke boerderij op te splitsen naar twee (burger)woningen. Het plangebied is bestemd tot 'Agrarisch'. Op grond van het geldende bestemmingsplan is de voorgenomen splitsing en bewoning niet bij recht toegestaan. Op basis van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.7 onder f en vervolgens wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 38.7 onder a kan aan deze splitsing en bewoning medewerking worden verleend.

Vanwege de monumentale en karakteristieke waarde van de boerderij is specifiek aandacht besteed aan de situering van de bijgebouwen op het perceel. Daarbij is de omgevingskamer om advies gevraagd. De omgevingskamer is van oordeel dat het zicht, vanaf de Schapenstreek, op de markante oostelijke zijgevel van de boerderij niet belemmerd dient te worden door de situering van bijgebouwen. Dit advies is verwerkt in het voorliggende plan.

Behoudens de schuur zuidoostelijk van de boerderij worden de voormalige verspreidt liggende landschap ontzierende agrarische schuren gesloopt. Daarvoor in de plaats worden nieuwe bijgebouwen opgericht met een gezamenlijk oppervlak van ca 256 m². Met de sloop en herbouw neemt het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen af met ca 29 m².

Op basis van het voornoemde advies van de omgevingskamer worden deze nieuwe bijgebouwen westelijk van de boerderij gebouwd. In afbeelding 2.2 is de situering van de bebouwing weergegeven.



Afbeelding 2.2: nieuwe situatie Schapenstreek 3
(bron Huls architecten, d.d. 21 maart 2018)

De boerderij en het perceel worden opgesplitst in een noordelijk en zuidelijk deel. Deze scheiding is met een blauwe streepjeslijn aangeduid in afbeelding 2.2. De bestaande oprit wordt op eigen terrein opgesplitst om beide woonerven te kunnen ontsluiten. Tussen de opgesplitste opritten wordt een weide aangelegd. Op beide woonpercelen zullen twee parkeerplaatsen voor personenvoertuigen worden aangelegd. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast door te voorzien in hagen, streekeigen beplanting en fruitbomen. Deze inpassing is vastgesteld in een landschappelijke inpassingstekening. In Afbeelding 2.2 is een uitsnede van de opgestelde landschappelijke inpassing weergegeven. De volledige tekening is bij de regels van dit plan gevoegd als bijlage 1. Met de nieuwe indeling van het erf en te herbouwen bijgebouwen wordt de agrarische uitstraling van het erf versterkt.

3 Ruimtelijk beleid

3.1 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel 2017, Beken kleur (vastgesteld 12 april 2017) bevat samen met de Omgevingsverordening (vastgesteld 12 april 2017) het ruimtelijke beleid van de provincie Overijssel.

De Omgevingsvisie is een integraal beleidsplan voor de fysieke leefomgeving waarin het streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan zijn samengevoegd. Hiermee geeft de provincie de richting aan voor de ontwikkeling van Overijssel tot 2020 en verder.

Hoofddambitie van de Omgevingsvisie is: 'een toekomst vaste 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.

De Omgevingsverordening is een juridisch instrument dat zorgt dat het provinciale beleid van de Omgevingsvisie doorwerkt in plannen van andere overheden.

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.

Dit plan voorziet in een bestemmingswijziging voor een agrarisch (bedrijfs)perceel naar wonen en het splitsen van de bestaande boerderij in twee woningen. Dit voornemen is in het geldende bestemmingsplan buitengebied mogelijk via een wijzigingsbevoegdheid. Daarmee is in het kader van het geldende bestemmingsplan buitengebied reeds een afweging gemaakt betreffende het provinciaal beleid en is de wijzigingsbevoegdheid niet in strijd met het provinciaal beleid geacht. In het kader daarvan is in dezen enkel getoetst aan de zogenaamde gebiedskenmerken.

Gebiedskenmerken

Bij de Omgevingsvisie is de Catalogus Gebiedskenmerken vastgesteld. Hierin wordt aangegeven hoe de provincie de ruimtelijke kwaliteit wil realiseren. De aanwezige gebiedskenmerken in zowel de groene omgeving als de stedelijke omgeving zijn tot stand gekomen door soms eeuwenoude processen. De provincie hanteert hierbij een lagenbenadering. In totaal zijn er vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en de Laag van de beleving).

Bij de natuurlijke laag valt het plangebied onder Dekzandvlakte en ruggen. In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandgebieden voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, b.v. door egalisaties ten behoeve van de landbouw. Als ontwikkelingen plaats vinden, dienen deze bij te dragen aan het beter zichtbaar en leefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem.

Bij de Laag van het agrarisch cultuurlandschap maakt het plangebied onderdeel uit van het Jong heide- en broekontginningslandschap. Dit landschap omvat grote en kleinere landbouwontginningslandschappen, grote boscomplexen en (nooit ontgonnen) heidevelden. De landbouwontginningen kenmerken zich als relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door bos(sen). Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Als ontwikkelingen plaats vinden in dit landschap dienen deze bij te dragen aan het behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Binnen de stedelijke laag heeft het plangebied geen aanduiding.

De laag van de beleving geeft aan dat het plangebied binnen de aanduiding 'Donkerte' ligt. De provincie Overijssel stuurt op dat in de donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijke toepassing van licht wordt toegepast. Dit vereist het selectief inzetten en richten van kunstlicht. Aan deze voorwaarden kan worden voldaan in het plangebied. Met dit plan worden de kernkwaliteiten van het gebied niet aangetast.

Overwegingen

Met dit plan wordt een agrarisch (bedrijfs)perceel gewijzigd naar wonen en de bestaande karakteristieke boerderij gesplitst in twee woningen. In het kader van dit plan worden de bijgebouwen grotendeels gesloopt en herbouwd op een meer passende situering. Daarbij wordt het erf heringericht. Daartoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarmee tevens een ruimtelijke kwaliteit wordt toegevoegd. Het volledige ruimtelijk kwaliteitsplan is bijgevoegd als bijlage 1 behorende bij de regels. Met deze ontwikkeling worden de kenmerken van het (plan)gebied niet aangetast.

Conclusie provinciaal beleid

Dit plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.2 Gemeentelijk beleid

Staphorst voor elkaar

De Omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar' is vastgesteld op 24 januari 2018. Deze visie omvat een integraal en gemeente dekkende visie voor de toekomst. Met deze visie zet Staphorst de koers uit voor de leefomgeving, voor de lange termijn met 2030 als tijdshorizon. De Omgevingsvisie Staphorst is gericht op verbetering van de 'omgevingskwaliteit'. De visie geeft de kaders voor (particuliere) initiatieven en nodigt inwoners en partijen uit met ontwikkelingen te komen die bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving.

Drie verbindende thema's vormen de kapstok voor het integraal werken binnen de gemeente Staphorst, namelijk:

- Innovatieve plattelandseconomie; de economie kent een sterke fysieke component (bedrijventerreinen), maar ook een sterke sociale kant (arbeidsmarkt)

- Gezonde en dynamische samenleving; dit lijkt op het eerste gezicht misschien vooral een sociaal thema, maar gezondheid heeft ook een belangrijke fysieke component, in de vorm van beweegvriendelijke omgeving en goede leefomstandigheden.
- Verantwoord vernieuwen; dit gaat over het op een manier vernieuwen van de fysieke leefomgeving die oog heeft voor duurzaamheid, het culturele erfgoed, de ruimtelijke kwaliteit en de andere twee sector-overstijgende thema's. Zodoende ligt er ook een sterke relatie met het sociale domein.

Vervolgens is de visie verder uit gewerkt per thema. De volgende thema's worden in de visie onderscheiden:

1. Landbouw en landschap hand in hand
2. Een fantastisch woon- en leefklimaat
3. Ondernemend Staphorst
4. Bereikbaar langs alle wegen
5. Verbinden van onderwijs en arbeidsmarkt
6. Versterken van sociale cohesie en integratie
7. Jongeren gezond en ouderen vitaal
8. Duurzaam voor elkaar

Het thema 'Landbouw en landschap hand in hand' is in het kader van dit plan het meest bepalend. Daarbij is aangegeven dat nieuwe ontwikkelingen in het landschap zijn toestaan, mits er rekening wordt gehouden met de karakteristieken van het landschapstype, zoals deze zijn beschreven in het landschappelijk raamwerk. Daarbij gaat het om de landschappelijke identiteit en kwaliteit, de herkenbaarheid van de verschillende landschapstypen, de cultuurhistorische betekenis van het landschap en het credo 'behoud door ontwikkeling'.

In het landschappelijk Raamwerk is het plangebied aangeduid als onderdeel van de Jonge ontginningen. Voor dit gebied geldt dat de kavelstructuur - de 'waaier' waarvan alle lijnen uitkomen in de puntlanden – dient te worden benut als vormgevend principe voor landschapsversterking. Tevens is aangegeven dat voormalige agrarische bedrijfsgebouwen als gevolg van de voortschrijdende schaalvergroting stoppen en leegstand tot gevolg kan hebben. Daarbij is aangegeven dat deze gebouwen voor andere activiteiten mogen worden gebruikt, mits de kwaliteit omhoog gaat. Nieuwe activiteiten mogen daarbij geen belemmering zijn of vormen voor bestaande agrarische activiteiten.

Met dit plan wordt de aanwezige verkavelstructuur niet aangetast. De bestaande karakteristieke boerderij blijft behouden en door herschikking van een deel van de bijgebouwen is de markante gevel van de boerderij vanaf de Schapenstreek beter zichtbaar en leefbaar. De twee nieuwe woonerven worden landschappelijk ingepast. Met dit plan verkrijgt dit voormalige agrarische erf met karakteristieke boerderij een nieuwe passende functie. In paragraaf 2.2 (toekomstige situatie) is hier een nadere onderbouwing aangegeven.

Landschapsplan Staphorst

De gemeenteraad heeft in 2011 het Landschapsplan Staphorst vastgesteld. Het projectgebied is gelegen in het gebied aangeduid als 'Jonge ontginningenlandschap'. Het landschap kenmerkt zich met jonge ontginningen van voormalige hoogveen-complexen, lintbebouwing met grote erven en tamelijk veel groen en grote groene kamers door wegbeplanting. De bebouwing is voornamelijk langs wegen in open lintbebouwingsstructuur gesitueerd. De verkaveling in dit gebied is een rationeel slagenverkaveling met enkele knikken. Er is sprake van een (relatief) grote mate van openheid. De beeldkwaliteit van dit landschap dient hoog te zijn, waarbij de aandacht voor inpassing van grote schuren noodzakelijk wordt geacht. Betreffende de bestaande bebouwing is sprake van een wisselende mate van beeldkwaliteit.

Met dit plan blijft de bestaande karakteristieke boerderij behouden. Daarbij zal het achterhuis worden gesloopt en in dezelfde stijl worden herbouwd. Door herschikking en daarmee een gewijzigde situatie van een deel van de bijgebouwen is de markante gevel van de boerderij vanaf de Schapenstreek beter zichtbaar en leefbaar. De twee nieuwe woonerven worden landschappelijk ingepast. Met dit plan verkrijgt dit voormalige agrarische erf met karakteristieke boerderij een nieuwe passende functie. In paragraaf 2.2 (toekomstige situatie) is hier een nadere onderbouwing aangegeven.

Erfgoednota gemeente Staphorst 2013-2017

De erfgoednota is in 2013 door de gemeente vastgesteld. De gemeente Staphorst wil zorgvuldig met haar erfgoedwaarden omgaan en heeft daarvoor gericht beleid geformuleerd. Het doel van de erfgoednota is om het erfgoed binnen de gemeente Staphorst qua gebruik en in de beleving een waardevol en gewaardeerd onderdeel te laten uitmaken van de samenleving. Daarmee wil de gemeente dit erfgoed zorgvuldig behouden en ontwikkelen. De ambitie is dat behoud hand in hand gaat met ontwikkeling. Expliciet voor de gemeente Staphorst geldt dat erfgoed als een kans voor ruimtelijke kwaliteit beschouwd wordt in plaats van een obstakel voor ontwikkeling.

Het (bevorderen van) hergebruik van gebouwen is een derde speerpunt binnen de Modernisering Monumentenzorg. Binnen Staphorst is reeds veel ervaring opgedaan met het proces van herbestemming van met name agrarische bedrijven. Bij de gemeentelijke taakstelling om splitsing te faciliteren en hergebruik te vergemakkelijken, prevaleert het behoud beschermde monumenten voor vernieuwing. Dit betekent niet dat het uit oogpunt van monumentenzorg niet mogelijk is.

In het plangebied zijn geen aangeduide historische (steden)bouwkundige waarden aanwezig. In verband met het beschermd dorpsgezicht is de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' opgenomen, conform het geldende bestemmingsplan. Het formuleren van algemene uitgangspunten en criteria bieden handvatten over de wijze waarop voormalige agrarische bedrijfsgebouwen kunnen worden hergebruikt met behoud van bijzondere kwaliteiten alsmede een geslaagde herbestemming.

Met dit plan blijft de bestaande karakteristieke boerderij behouden. Door herschikking en daarmee een gewijzigde situatie van een deel van de bijgebouwen is de markante gevel van de boerderij vanaf de Schapenstreek beter zichtbaar en leefbaar. De twee nieuwe woonerven worden landschappelijk ingepast. Met dit plan verkrijgt dit voormalige agrarische erf met karakteristieke boerderij een nieuwe passende functie. In paragraaf 2.2 (toekomstige situatie) is dit nader onderbouwd aangegeven.

Ruimtelijke Atlas en Welstandsnota

In de Ruimtelijke Atlas en Welstandsnota is het welstandsbeleid weergegeven. De welstandsnota is gebaseerd op de ruimtelijke opbouw van de gemeente en haar verschillende kernen. Het welstandsbeleid is opgesteld aan de hand van gebiedsgerichte welstandscriteria. Deze criteria zijn weer gekoppeld aan deelgebieden. De verschillende deelgebieden hebben een duidelijk waarneembare samenhang door de verschijningsvorm en functie van de bebouwing in combinatie met de stedenbouwkundige opzet. Vaak is de bebouwing ook in dezelfde periode gerealiseerd. Naast de verschijningsvorm en de functie is ook de hoofdstructuur een middel om tot een gebiedsindeling te komen.

Het deelgebied 'Open Slagenlandschap' heeft betrekking op het plangebied in dezen. Het voorgenomen plan zal in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning bouwen nader getoetst worden aan de gemeentelijke welstandsnota.

4 Wijzigingsbevoegdheid

In het 'bestemmingsplan Buitengebied' is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.7 onder f) opgenomen waarbij Burgemeester en Wethouders onder voorwaarden de bestemming 'agrarisch' kunnen wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Daarnaast kunnen Burgemeester en Wethouders op grond van een wijzigingsbevoegdheid (artikel 38.7 onder a) onder voorwaarden toestaan dat meerdere woningen in een bestaand hoofdgebouw worden gerealiseerd (woningsplitsing). Bij gebruikmaking van deze wijzigingsbevoegdheden worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in lid 60.2 van het bestemmingsplan gehanteerd.

De wijzigingsbevoegdheden en algemene toetsingscriteria luiden als volgt:

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

f. de bestemming van het agrarisch bedrijf wordt gewijzigd in de bestemming Wonen - 1 of Bedrijf, met dien verstande dat:

- 1. geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;*
- 2. in afwijking van het onder a bepaalde geldt dat sloop en nieuwbouw van voormalige agrarische bebouwing uitsluitend is toegestaan indien sprake is van landschapsontsierende stallen en/of sloop en nieuwbouw noodzakelijk is vanwege functionele en/of bouwtechnische redenen. Hierbij geldt dat gestreefd wordt naar een substantiële reductie van bebouwing en de totale her te bouwen oppervlakte van de functie niet meer bedraagt dan 500 m²;*
- 3. er een erfinrichtingsplan wordt opgesteld;*
- 4. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf behouden dient te worden en waar mogelijk te worden versterkt;*
- 5. de nieuwe functie moet leiden tot het behoud of verbetering van de agrarische uitstraling van het buitengebied en mag geen ongewenste visuele verstedelijking of aantasting van landschappelijke waarden veroorzaken;*
- 6. de nieuwe functie geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking mag hebben;*
- 7. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig mogen worden beperkt;*
- 8. de functie milieuhygiënisch inpasbaar moet zijn;*
- 9. er geen buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten buiten de gebouwen plaats mag vinden. In afwijking hiervan kan ondergeschikte buitenopslag binnen het bouwvlak worden toegestaan, welke inherent is en volgt uit de bedrijfsvoering, mits:*
 - de buitenopslag redelijkerwijs niet onder te brengen is in de bestaande bedrijfsbebouwing;*
 - de buitenopslag geen onevenredige afbreuk doet aan de landelijke c.q. agrarische uitstraling van het perceel;*
 - er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;*
 - de buitenopslag expliciet wordt begrensd;*
- 10. overtollige bebouwing die niet wordt hergebruikt moet worden gesloopt;*
- 11. detailhandel uitsluitend is toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe functie;*
- 12. horeca uitsluitend is toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe functie;*

13. *na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 38 respectievelijk artikel 8 van overeenkomstige toepassing zijn;*
14. *hierbij ook direct toepassing kan worden gegeven aan het gestelde in de bestemming Wonen - 1 in artikel 38.7 sub a ten aanzien van splitsing van woningen/boerderijen;*
15. *naast bedrijven uit de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven kunnen ook bedrijven die niet in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven zijn genoemd worden toegestaan, mits deze bedrijven naar aard en omvang en qua milieueffecten gelijk kunnen worden gesteld met de bedrijven die wel zijn genoemd;*
16. *voldaan dient te worden aan de overige voorwaarden uit het VAB-beleid zoals opgenomen in bijlage 5;*

38.7 Wijzigingsbevoegdheid

burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. *meerdere woningen in een bestaand hoofdgebouw worden gerealiseerd (woningsplitsing) mits:*
 1. *de inhoud van iedere woning niet minder dan 400 m³ bedraagt en de inhoud van het hoofdgebouw niet minder 1.000 m³ bedraagt en in het geval het hoofdgebouw wordt gesplitst in drie woningen de inhoud niet minder dan 1.500 m³ bedraagt;*
 2. *het totaal aantal woningen in een bestaand hoofdgebouw maximaal drie bedraagt;*
 3. *per hoofdgebouw ten minste twee parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd;*
 4. *de bouwmassa en karakteristieke hoofdvorm van de oorspronkelijke boerderij of woning na splitsing gehandhaafd blijft;*
 5. *de geluidsbelasting op de nieuwe woning(en) niet meer bedraagt dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;*
 6. *ter plekke een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en omliggende bedrijven niet onevenredig worden aangetast in de bedrijfsvoering;*
 7. *de ontsluiting plaatsvindt via de bestaande in-/uitrit;*
 8. *eventueel op het perceel voorkomende voormalig agrarische bebouwing geheel wordt gesloopt met uitzondering van karakteristieke gebouwen;*
 9. *de oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen per woning niet meer dan 75 m² bedraagt;*
 10. *een verzoek om wijziging gepaard gaat met een voorstel tot deling van het perceel en de bijbehorende vrijstaande bijgebouwen en overkappingen;*
 11. *aan de wijziging kunnen voorwaarden worden verbonden ten aanzien van sloop, erfinrichting, beplanting en realisatie parkeerplekken;*

60.2 Algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden

Er wordt uitsluitend een omgevingsvergunning tot het afwijken van het bestemmingsplan verleend en er wordt uitsluitend overgegaan tot wijziging van het bestemmingsplan indien is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- *de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische, ecologische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;*
- *het bebouwings- en landschapsbeeld (met name met het oog op karakteristieke gebouwen en bomen en aaneengesloten bebouwing);*
- *de verkeersveiligheid.*

Bij verlening van een omgevingsvergunning dan wel bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid dient, indien nieuwe bebouwing wordt toegestaan:

- *sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing. Om dit aan te tonen, dient van tevoren een inrichtingsplan te zijn opgesteld waarin onder andere aandacht wordt besteed aan het landschap en de verbetering ruimtelijke kwaliteit, waarbij rekening wordt gehouden met de richtlijnen van het gemeentelijk landschapsplan en de investering in ruimtelijke kwaliteit evenredig is met de geboden ontwikkelingsruimte. De uitvoering en*

instandhouding van het plan voor landschappelijke inpassing dienen te zijn gegarandeerd. Voor zover het een afwijking of wijziging in de bestemmingen Agrarisch, Agrarisch met waarden – Elzensingellandschap, Agrarisch met waarden – Kleinschalig, Agrarisch met waarden - Landschap of Agrarisch met waarden – Landschap en natuur betreft, dient een inrichtingsplan te worden opgesteld waaruit duidelijk onderscheid blijkt tussen het voor- en het achtererf, hetgeen tot uitdrukking komt in de situering van bebouwing en opslag. Daarnaast moet het inrichtingsplan in die gevallen blij geven van een goede overgang van erf naar omgeving, waarbij landschappelijke kenmerken en verkavelingsstructuur het uitgangspunt zijn;

- *van tevoren een inrichtingsplan te zijn opgesteld waarin onder andere aandacht wordt gegeven aan het landschap en de verbetering ruimtelijke kwaliteit, waarbij rekening wordt gehouden met de richtlijnen van het gemeentelijk landschapsplan en de investering in ruimtelijke kwaliteit evenredig is met de geboden ontwikkelingsruimte en de uitvoering en instandhouding van het plan voor landschappelijke inpassing dient te zijn gegarandeerd;*
- *rekening te worden gehouden met de Verordening geurhinder en veehouderij, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 8 januari 2013.*

Bij verlening van een omgevingsvergunning dan wel bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid dient, indien uitbreiding van agrarische bebouwing dan wel nieuwvestiging van agrarische bedrijven wordt toegestaan, te worden aangetoond dat er gelet op de instandhoudingdoelstelling geen significante effecten optreden in naastgelegen natuurgebieden.

Voor niet aangewezen monumenten zal - indien relevant - een schriftelijk advies van een ter zake kundige organisatie worden gevraagd over de karakteristieke waarde van de bestaande bebouwing.

Overwegingen

Het voornemen is om de karakteristieke boerderij op te splitsen naar twee (burger)woningen. Het plangebied is bestemd tot 'Agrarisch'. Op grond van het geldende bestemmingsplan is de voorgenomen splitsing en bewoning niet bij recht toegestaan. Op basis van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.7 onder f en vervolgens wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 38.7 onder a kan aan deze splitsing en bewoning medewerking worden verleend.

Met dit plan blijft de bestaande karakteristieke boerderij behouden. Door herschikking en daarmee een gewijzigde situatie van een deel van de bijgebouwen is de markante gevel van de boerderij vanaf de Schapenstreek beter zichtbaar en beleefbaar. Dit plan heeft een positief effect op het bebouwings- en landschapsbeeld. In paragraaf 2.2 (toekomstige situatie) is dit nader onderbouwd aangegeven. De boerderij heeft een fors oppervlak alsmede inhoud. Na splitsing zullen de beide woningen een inhoud hebben van meer 400 m³.

In dezen is de oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen per woning meer dan de aangegeven 75 m². Zoals aangegeven in paragraaf 2.2 (toekomstige situatie) is met dit plan sprake van een reductie van de bebouwing. Uit het advies van de omgevingskamer blijkt dat met dit plan alsmede het (her)bouw van bijgebouwen met een andere situering een ruimtelijke kwaliteit wordt toegevoegd. Om die reden is een afwijking van de voornoemde voorgeschreven oppervlakte gerechtvaardigd.

Met dit plan zal ter plaatse geen agrarische bedrijfsvoering meer mogelijk zijn en zal de bebouwing gebuikt worden voor wonen. Daarbij wordt door splitsing van de boerderij een woning toegevoegd. Het wegbestemmen van de agrarische bedrijfsvoering en het toevoegen van een extra woning, zal

een beperkte afname van de verkeersaantrekkende werking met zich mee brengen. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande uitweg. Daarmee ontstaat er geen onevenredige wijziging in de verkeerveiligheid. Op het erf is voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Zoals is op te maken uit hoofdstuk 5 is ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd en worden omliggende bedrijven niet onevenredig aangetast in de bedrijfsvoering.

Betreffende dit plan is een inrichtingsplan opgesteld om te voorzien in een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe woonerven en de te (her)bouwen bijgebouwen. De agrarische uitstraling van de bebouwing en het erf blijven daarmee behouden of worden dan wel versterkt. De aanleg van de landschappelijke elementen alsmede de situering van de bijgebouwen zoals aangegeven in het inrichtingsplan is in dit plan geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting.

Omdat met dit plan geen sprake is van de vestiging van een inrichting in de zin van de wet milieubeheer 3.7 onder f sub 8, 9, 11, 12, 15 en 16 zijn niet van toepassing.

5 Omgevingsaspecten

5.1 Milieuzonering

Een goed woon- en leefklimaat wordt bereikt als er balans is tussen de milieubelastende en milieugevoelige activiteiten, er is als het ware een goede mix van wonen en werken. In dat kader dient beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door dit plan of waarvan het plan juist hinder ondervindt.

Met dit plan wordt geen nieuwe gevoelige functie mogelijk gemaakt en de bestaande bedrijfswoning wordt gebruikt voor wonen zonder binding met een agrarisch bedrijf. De nieuwe woonfunctie kan een belemmering zijn voor nabij gelegen (agrarische) bedrijven.

In de nabijheid van de bestaande op te splitsen boerderij (straal 200 meter) zijn geen (agrarische) bedrijven gelegen.

5.2 Water

In het kader van dit plan is op 5 mei 2018 de digitale watertoets uitgevoerd. Op basis van deze toets volgde dat de normale procedure van toepassing is. Na bestudering van de informatie bij uw voorgenomen plan en het maken van een afweging, komt het waterschap tot oordeel dat dit plan in aanmerking voor de korte procedure.

Concreet betekent dit dat de planvorming direct door gang kan vinden, onder de voorwaarde dat de standaard waterparagraaf wordt toegepast. In deze waterparagraaf is het wateradvies van het waterschap automatisch verwerkt. Het waterschap Drents Overijsselse Delta beschouwt hiermee het plan als afgehandeld.

Standaard waterparagraaf korte procedure

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. Deze waterparagraaf heeft betrekking op Wijzigingsplan Schapenstreek 3 Staphorst: "splitsen bestaande monumentale boerderij en herinrichting erf".

Relevant beleid

Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerplan 2016-2021. Specifiek voor het stedelijke gebied heeft het waterschap het beleid geformuleerd in 'Water Raakt!'. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg).

Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Voorkeursbeleid hemelwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Met dit plan zal het afstromende hemelwater op eigen terrein worden geïnfiltreerd, waarbij bij overmatige regenval het water kan afstromen naar het omliggende agrarische gebied dan wel de waterloop. De aanvullende woning zal worden aangesloten op het bestaande rioelstelsel.

Het gebruik van uitlogende materialen

Het waterschap is verantwoordelijk voor een goede waterkwaliteit van het regionale watersysteem. Om verontreiniging van het watersysteem te voorkomen worden materialen die uitlogen en het oppervlaktewatersysteem kunnen verontreinigen niet gebruikt.

Watervergunning (of melding) op grond van de Keur

In het plan bevindt zich een A-watgang en/of B-watgang. Deze watgangen hebben een belangrijke functie voor de waterafvoer- en berging. Deze watgangen staan op de legger van het waterschap en de Keur is van toepassing. Volgens de Keur zijn alle activiteiten die plaatsvinden in, op of langs watgangen van het waterschap vergunningsplichtig. Voor minder ingrijpende activiteiten hebben zijn algemene regels vastgesteld. Hierdoor kan er sprake zijn van vrijstelling of hoeven deze activiteiten alleen te worden gemeld. Er is in het plan rekening gehouden met de Keur van het waterschap. Er wordt tijdig melding gemaakt of een vergunning aangevraagd.

Wetgeving grondwateronttrekking

Er vindt in het plan een grondwateronttrekking plaats. Gezien de verschillende belangen die partijen hebben bij het grondwater, is het beheer van het grondwater wettelijk geregeld in de Waterwet. In het kort komt het er op neer dat u voor grondwateronttrekkingen van meer dan 70.000 m³ in 30 dagen; of meer dan 200.000 m³ in 6 maanden; of meer dan 6 maanden grondwater onttrekt, verplicht bent een vergunning aan te vragen. Voor kleinere onttrekkingen geldt een meldingsplicht.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin.

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

Toepassing wateradvies

Met dit plan wordt, behoudens de schuur zuidoostelijk van de boerderij, de voormalige verspreidt liggende agrarische schuren gesloopt. Daarvoor in de plaats worden nieuwe bijgebouwen opgericht met een gezamenlijk oppervlak van ca 256 m². Met de sloop en herbouw neemt het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen af met ca 29 m². Daarmee wordt de watergang noordelijke van het plangebied betere toegankelijk omdat twee nabijgelegen schuren worden gesloopt. Een schuur noordwestelijk binnen het plangebied wordt herbouwd, waarbij rekening zal worden met de ter plaatse geldende beheers zone.

Met de herinrichting van het erf zal extra verharding worden aangebracht. De verharding zal (deels) bestaan uit open verharding in de vorm van graskeien. Met de afname van bebouwing en toename van verharding zal het verhard oppervlak niet met meer dan 1500 m², waarmee er geen sprake zal zijn van een verplichte waterberging.

5.3 Geluid

Met dit plan is een sprake van de toevoeging van een woning respectievelijk geluidsgevoelig object. Deze is gelegen binnen de zone van de Schapenstreek en Duivensteinweg. De woning wordt gerealiseerd in de bestaande monumentale boerderij.

De boerderij is gelegen op ca 104 m van het hart van de Schapenstreek. De boerderij is gelegen op ca 164 m van het hart van de Duivensteinweg. De Schapenstreek alsmede de Duivensteinweg zijn smalle landwegen welke in hoofdzaak gebruikt worden voor bestemmingsverkeer. Het is daarmee niet aannemelijk dat de wettelijke maximale gevelwaarde wordt overschreden.

Op grond van de Wet geluidhinder heeft daarmee geen akoestische afweging in het kader van dit op te stellen plan te worden gemaakt.

5.4 Cultuurhistorie

Dit plan voorziet in een woonbestemming voor en opsplitsen van de bestaande boerderij. Hiermee blijft de monumentale boerderij in gebruik. Tevens wordt met dit plan de markante oostgevel beter zichtbaar van de Schapenstreek en daarmee meer beleefbaar. Verder worden de twee nieuwe woonerven landschappelijk ingericht met respect voor de monumentale waarden.

Daarbij is in het kader van het geldende bestemmingsplan en de daarmee toe te passen wijzigingsbevoegdheden, reeds een afweging gemaakt van het aspect cultuurhistorie. Zoals aangegeven in paragraaf 4 (wijzigingsbevoegdheid) voldoet dit plan aan de gestelde vereisten en randvoorwaarden.

5.5 Flora en Fauna

Bij ruimtelijke planvorming dient aandacht besteed te worden aan natuurwetgeving. Hierbij kan een tweedeling gemaakt worden in soortbescherming en gebiedsbescherming.

Soort bescherming

Het plangebied is het bestaande bebouwde erf Schapenstreek 3. De gronden en bebouwing worden reeds gebruikt voor bewoning. Er behoeven voor dit plan geen sloten of ander soortige waterpartijen worden gedempt. Tevens behoeven er voor dit plan geen bomen, struiken dan wel andersoortige opgaande begroeiing worden verwijderd. Het is daarmee aannemelijk dat het gebied geen bijzondere functie voor beschermde plant- of diersoorten heeft.

Gebiedbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'De Wieden' en 'Olde Maten & Veerslootslanden'. Deze gebieden liggen op een afstand van ca 7 km respectievelijk 8.6 km vanaf het plangebied. Het plangebied is gelegen op ca 265 km van de Ecologische Hoofdstructuur (hierna EHS).

Gezien de aard van de ingreep, waarbij het agrarische bouwvlak wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen-1' en het mogelijk maken van een extra woning binnen de bestaande boerderij, zijn (negatieve) gevolgen voor deze gebieden niet te verwachten en zal er geen sprake zijn van een effect op beschermde gebieden door de geplande ingreep.

Onderzoek natuurwaarden

Om het voornoemde te onderbouwen is een verkennend onderzoek natuurwaarden uitgevoerd door Fopma Natuuradvies. De resultaten en conclusies zijn weergegeven in het rapport oktober 2018 met nummer 2018/267. Het volledige rapport is bijgevoegd als bijlage 2.

In het rapport wordt geconcludeerd dat als de aanbevelingen uit tabel 6 en hoofdstuk 5 van het rapport worden uitgevoerd, de effecten op beschermde soorten voorkomen worden en is er geen ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Tevens wordt geconcludeerd dat er geen effecten op de NNN/EHS-gebieden en/of de Natura 2000-gebieden te verwachten zijn en daarmee geen vergunning op grond van Wet natuurbescherming noodzakelijk is.

5.6 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit dient te worden mee genomen in ruimtelijke 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.

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

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

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

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

Dit plan voorziet in een woonbestemming voor en het opsplitsen van de bestaande boerderij. Daarmee wordt een extra woning mogelijk gemaakt. Er is in dezen sprake van een project dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij draagt aan de luchtverontreiniging.

5.7 Bodem

In het kader van dit plan dient gemotiveerd te worden dat de bestemming (functie) die in het bestemmingsplan wordt toegelaten, passend wordt geacht in relatie tot de bodemkwaliteit.

Dit plan voorziet in een woonbestemming voor en het opsplitsen van de bestaande boerderij. Daarmee wordt een extra woning mogelijk gemaakt. In het kader van dit plan is door AvA Milieuonderzoek een verkennend bodemonderzoek, inclusief asbestdeeltjes in de bodem, uitgevoerd. De resultaten en conclusies van dit bodemonderzoek zijn vermeld in de rapportage van 25 juni 2018 met projectnummer 18244-AvA. Het volledige rapport is bijgevoegd als bijlage 1 behorende bij de toelichting.

In het bodemrapport is de volgende eindconclusie aangegeven:

“Ter plaatse van de opslag van dieselolie in het verleden is analytisch in de bovengrond een licht verhoogde waarde aan minerale olie aangetoond. Het betreft een geringe overschrijding van de Achtergrondwaarde. Zintuiglijk was de verontreiniging niet waarneembaar. In het grondwater ter plaatse is geen olieverontreiniging aangetroffen. De kwaliteit van de bodem ter plaatse van de tank is voldoende in kaart gebracht.

De onderzoekshypothese 'onverdacht' voor het NEN5740 (chemisch)bodemonderzoek wordt, gezien de gemeten maximaal lichtverhoogde waarden, als juist beschouwd.

De gestelde hypothese 'onverdacht' voor het NEN5707 asbestonderzoek in de bodem is eveneens juist geweest. Er is geen asbest in de bodem aangetoond.

Met de gevolgde onderzoeksstrategie is de milieuhygiënische kwaliteit ter plaatse van de het perceel voldoende vastgelegd.

Bij de gemeten gehalten zijn geen risico's voor milieu en volksgezondheid aanwezig en hoeft geen vervolgonderzoek plaats te vinden.

Voor wat betreft de kwaliteit van de bodem hoeven ervan uit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen te worden gesteld aan het gebruik van de onderzochte locatie en bestaan er geen bezwaren tegen de voorgenomen (ver)bouw van het achterhuis tot woning en de bestemmingsplanwijziging.”

5.8 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.

Dit plan voorziet in een woonbestemming voor en het opsplitsen van de bestaande boerderij. Daarmee wordt een extra woning mogelijk gemaakt. Deze woning is aan te merken als een nieuw kwetsbaar object. De Risicokaart Nederland van het interprovinciaal Overleg is nagezien op de aanwezigheid van inrichtingen welke werken met gevaarlijks stoffen, buisleidingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

In de directe omgeving van het plangebied (straal 500 meter) is geen sprake van inrichtingen die met gevaarlijke stoffen werken, buisleidingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

6 Juridische vormgeving

6.1 Algemeen

De raad heeft de mogelijkheid om aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid te geven het plan te wijzigen. Deze bevoegdheid staat in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening.

In artikel 3.7 sub f het geldende bestemmingsplan staat aangegeven dat burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd wordt naar 'Wonen-1'. Daarnaast kunnen Burgemeester en Wethouders op grond van een wijzigingsbevoegdheid (artikel 38.7 onder a) onder voorwaarden toestaan dat meerdere woningen in een bestaand hoofdgebouw worden gerealiseerd (woningsplitsing).

Van deze bevoegdheden wordt met dit wijzigingsplan gebruik gemaakt. Voor het overige blijft het 'bestemmingsplan Buitengebied onverkort in stand.

6.2 Verbeelding

Het wijzigingsplan voorziet in de wijziging naar een bestemmingsvlak 'Wonen-1' op de verbeelding met aanduiding dat twee woningen zijn toegestaan. Hierdoor wordt het realiseren van het voornemen planologisch-juridisch mogelijk gemaakt. De onderliggende bestemming en overige aanduidingen blijven onverkort van toepassing.

6.3 Regels

De regels bestaan uit drie artikelen:

Artikel 1 Begripsomschrijving

Artikel 2 Toepasselijkheid voorschriften bestemmingsplan 'Buitengebied';

Artikel 3 Slotbepalingen

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit wijzigingsplan regelt alleen het wijzigen van het bestemming en het opsplitsen van de boerderij. De kosten die verbonden zijn aan de bestemmingsplanwijziging en de uitvoering van het wijzigingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemer. Ook is tussen de gemeente en initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten. Het is in dit geval niet nodig om een exploitatieplan op- en vast te stellen.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan 'Buitengebied, wijzigingsplan Schapenstreek 3' wordt conform artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening voorbereid met de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dat betekent dat een ieder de gelegenheid zal worden geboden om hun zienswijzen in te dienen.

Het ontwerp wijzigingsplan 'Buitengebied, wijzigingsplan Schapenstreek 3 te Staphorst' met bijbehorende stukken heeft vanaf woensdag 7 november 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.