

Wijzigingsplan
Dekkersweg 14, Punthorst

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 20.208
29 augustus 2023

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	6
1.3 Vigerende planologische situatie	7
1.3.1 Beschrijving bestemming en aanduiding	8
1.4 Strijdigheid met bestemmingsplan	8
2 HOOFDSTUK 2 HISTORISCH-GEOGRAFISCHE BESCHRIJVING PLANGEBIED EN OMGEVING	10
2.1 Bestaande situatie	10
2.2 Ontstaansgeschiedenis	11
2.3 Hydrologie	12
2.4 Landschaps- en natuurwaarden	12
2.4.1 Natuurnetwerk Nederland en Natura 2000	12
2.4.2 Landschapstypen	12
2.5 Archeologie en cultuurhistorie	12
2.6 Stedenbouwkundige waarden	13
3 HOOFDSTUK 3 RANDVOORWAARDEN VANUIT GEMEENTE	14
3.1 Gemeentelijke randvoorwaarden	14
3.2 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing	14
3.2.1 De Groene kaart	15
3.3 Doorvertaling naar initiatief	16
4 HOOFDSTUK 4 VERBETERING RUIMTELIJKE KWALITEIT	18
4.1 Algemeen	18
4.2 Gebruikswaarde	18
4.3 Belevingswaarde	18
4.4 Toekomstwaarde (duurzaamheid)	18
4.5 Conclusie	18
5 HOOFDSTUK 5 TOETS INITIATIEF AAN BELEIDSKADER	19
5.1 Rijksbeleid	19
5.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	19
5.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	20
5.2 Provinciaal beleid	21
5.2.1 Omgevingsvisie Overijssel	21
5.2.2 Omgevingsverordening Overijssel	21
5.2.3 Generieke beleidskeuzes voor heel Overijssel	22
5.2.4 Ontwikkelingsperspectieven	23
5.2.5 Gebiedskenmerken	23
5.3 Gemeentelijk beleid	28
5.3.1 Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan van Agrarisch naar Wonen - 128	32
5.3.2 Omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar'	32
5.3.3 Woonvisie 2020 – 2024 (cijfermatige herijking 2021)	33
5.3.4 Staphorst een eigen wereld	34
5.3.5 Landschapsplan Staphorst	35
5.3.6 Ruimtelijke Atlas en Welstandsnota	36
5.3.7 Externe veiligheidsvisie gemeente Staphorst	36
5.3.8 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid	37

5.4	Conclusie beleidskaders.....	37
6	HOOFDSTUK 6 TOETS AAN OMGEVINGSASPECTEN.....	38
6.1	Brandveiligheid	38
6.2	Besluit milieueffectrapportage	38
6.3	Duurzaamheid	39
6.4	Bodem	39
6.5	Geluid	39
6.6	Luchtkwaliteit	41
6.7	Geur.....	41
6.8	Bedrijven en Milieuzonering	42
6.9	Externe veiligheid	44
6.9.1	Conclusie.....	46
6.10	Water	47
6.10.1	Vigerend beleid.....	47
6.10.2	Waterparagraaf	48
6.11	Klimaatadaptatie	48
6.12	Archeologie en cultuurhistorie	48
6.12.1	Archeologie	48
6.12.2	Cultuurhistorie	49
6.12.3	Conclusie.....	49
6.13	Wet natuurbescherming en stikstof	49
6.13.1	Gebiedsbescherming	50
6.13.2	Soortenbescherming	51
6.13.3	Conclusie.....	52
6.14	Verkeer	52
6.15	Parkeren	52
6.16	In- en uitritten.....	52
6.17	Verlichting.....	53
6.18	Gezondheid	53
6.19	Relatie met andere toestemmingsvereisten	53
7	HOOFDSTUK 7 SOCIALE COMPONENT	54
7.1	Sociale veiligheid	54
7.2	Zorg	54
7.3	Maatschappelijke functies	54
7.4	Sociale woningbouw	54
7.5	Overig	54
8	HOOFDSTUK 8 UITVOERBAARHEID	55
8.1	Economische uitvoerbaarheid	55
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
8.3	Burgerparticipatie	55
8.4	Vooroverleg	55
8.4.1	Het Rijk.....	55
8.4.2	Provincie Overijssel.....	55
8.4.3	Waterschap Drents-Overijsselse Delta	56
8.5	Inspraak en overleg	56
8.6	Recht van overpad	56
8.7	Kabels en leidingen	56
8.8	Bereikbaarheid	56
8.9	Tijdelijke opslag	56

9	HOOFDSTUK 9 JURIDISCHE ASPECTEN PLANREGELS.....	57
9.1	Algemeen.....	57
9.2	Opbouw regels	57
9.3	Voorwaardelijke verplichtingen	60
10	HOOFDSTUK 10 HANDHAAFBAARHEID.....	61
11	BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	62
	Bijlage 1 van de toelichting – Watertoets	63
	Bijlage 2 van de toelichting – Geuronderzoek	64

1 Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Dekkersweg 14 te Punthorst staat een boerderij met opstallen. In het geldend bestemmingsplan is echter nog sprake van een agrarische bestemming. De boerderij staat ook al enige tijd leeg. Initiatiefnemers zijn woonachtig op het nabijgelegen perceel Dekkersweg 12 te Punthorst. Zij hebben de boerderij en opstallen aangekocht, evenals de agrarische gronden rondom beide percelen. Er is de wens om de agrarische bestemming te wijzigen naar een passende woonbestemming.

Sinds 2012 zijn de agrarische activiteiten op het perceel beëindigd. De omliggende agrarische gronden worden sindsdien door initiatiefnemer gepacht en bedrijfsmatig gebruikt vanuit de eigen inrichting. De Omgevingskamer vindt de meerwaarde hebben dat een groot deel van de bestaande bebouwing behouden blijft en waar nodig gerenoveerd wordt. De boerderij, met oorsprong in de jaren vijftig, behoudt haar agrarische uitstraling in het landschap.

De bestaande inrit blijft gehandhaafd. Tevens zullen twee silo's gesloopt worden en wordt een landschap ontsierend bijgebouw gesloopt, waardoor extra ruimte vrijkomt voor een goede inpassing in het landschap.

Op het voornemen heeft de omgevingskamer van de gemeente Staphorst (d.d. 5 december 2022) een positief advies gegeven, waarna het college een positief besluit (d.d. 22 december 2022) heeft genomen.

De voorgenomen woonbestemming past niet binnen het geldend bestemmingsplan. Een wijziging van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voorliggend wijzigingsplan voorziet hierin. Aangetoond wordt dat de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

Hierna volgen foto's van de bestaande boerderij, gevolgd door een schematische weergave van de beoogde opzet van de indeling van de boerderij na uitvoering van de werkzaamheden.



Fig. 1.1: Een weergave van het plangebied met zicht op de voormalige bedrijfswoning op het perceel Dekkersweg 14 te Punthorst.



Fig. 1.2: Een weergave van de aanwezige bebouwing op het perceel Dekkersweg 14 te Punthorst.

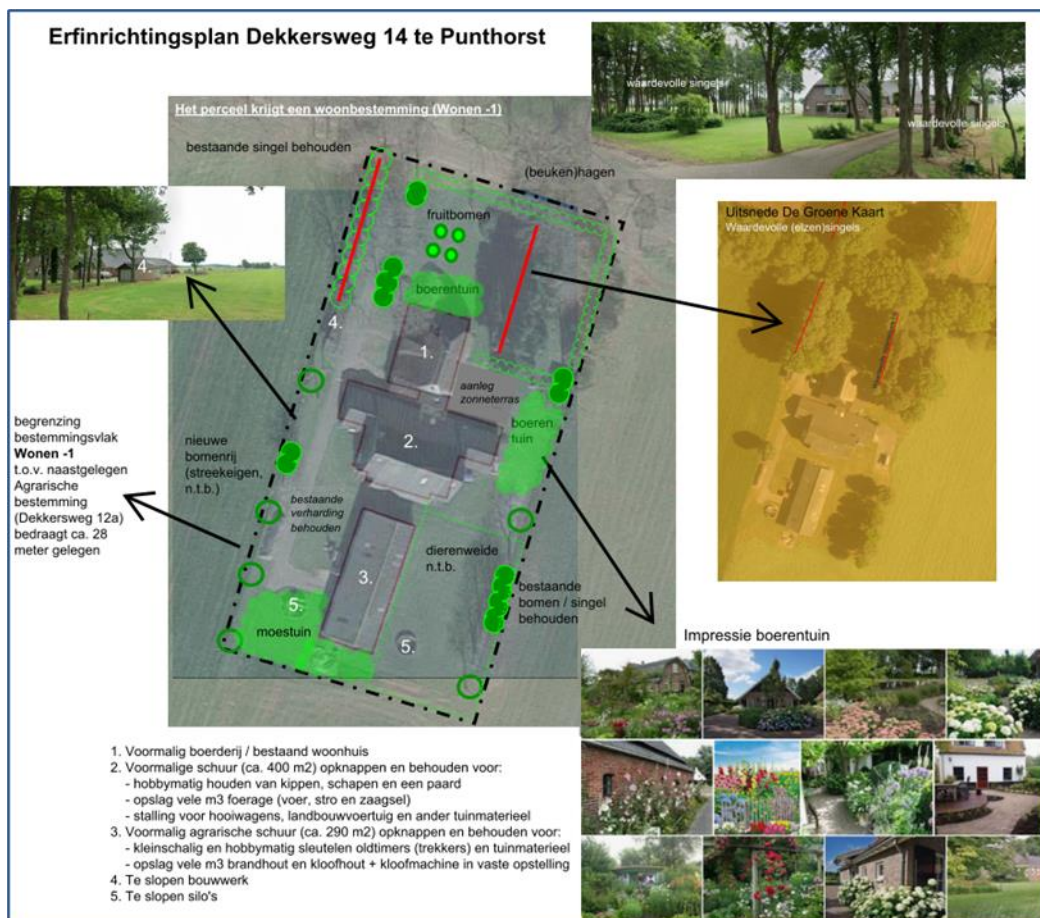


Fig. 1.3: Een weergave van het erfinrichtingsplan van het plangebied.

1.2

Plangebied

Het plangebied ligt aan de Dekkersweg 14 te Punthorst. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Staphorst, sectie AR nummer 6142 en 6143. De ligging van het plangebied in Staphorst en ten opzichte van de directe omgeving is weergegeven in onderstaande afbeelding.



Fig. 1.4: Een weergave van het plangebied in relatie tot de omgeving.

1.3 Vigerende planologische situatie

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan Buitengebied 2013.

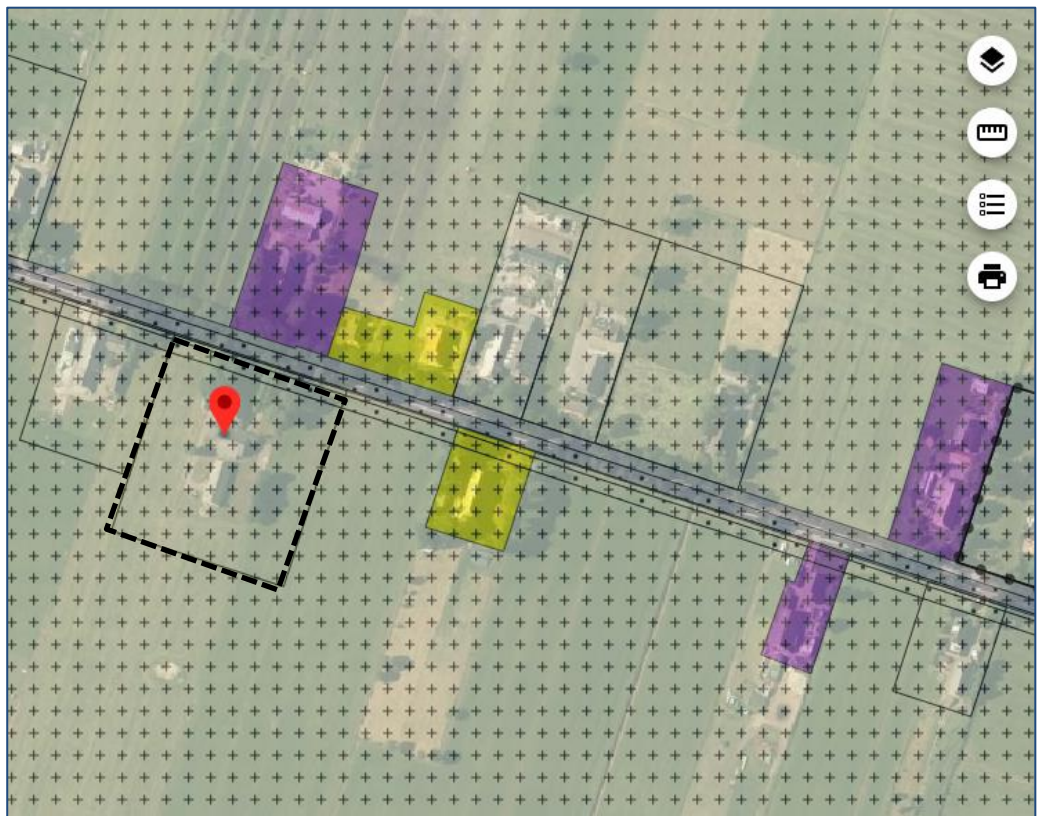


Fig. 1.5: Een weergave van de verbeelding van het bestemmingsplan met het plangebied en omliggende bestemmingen.

1.3.1 *Beschrijving bestemming en aanduiding*

Het perceel heeft een enkelbestemming "Agrarisch" met een bouwvlak. Tevens geldt voor het plangebied de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 6". Op het perceel grenzend aan de Dekkersweg is een dubbelbestemming 'Leiding – Gas' gelegen.

Agrarisch

De voor 'agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch cultuurgrond, een grondgebonden agrarisch bedrijf, al dan niet met een neventak intensieve veehouderij en dagrecreatief medegebruik, met daaraan ondergeschikt:

- het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, al dan niet in combinatie met:
- een aan huis verbonden beroep;
- aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten;
- aan huis verbonden kantooractiviteiten;
- een bed and breakfast;
- bestaande kampeerterreinen (kamperen bij de boer);

alsmede voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden en met de daarbij behorende:

- bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen;
- bedrijfswoningen;
- aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen;
- mestsilo's, mestbassins, kuilvoerplaten en sleufsilo's;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- landbouwwegen, (kavel)paden, en overige infrastructurele voorzieningen;
- tuinen, erven en terreinen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;

met dien verstande dat het aantal agrarische bedrijven per bouwperceel niet meer bedraagt dan één dan wel het bestaande aantal.

Waarde – Archeologie 6

De voor 'Waarde – Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van hoge archeologische verwachtingswaarde.

Leiding - Gas

De voor 'Leiding - gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bestaande hoofdgastransportleidingen en de instandhouding van ondergrondse hogedrukhoofdgastransportleidingen, met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.4 **Strijdigheid met bestemmingsplan**

Het gebruiken van de woonboerderij voor 'reguliere' woondoeleinden is vanwege het ontbreken van passen gebruiks- en bouwmogelijkheden, niet in overeenstemming met de geldende bestemming 'Agrarisch'.

Zoals in de aanleiding is beschreven is er in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om binnen gestelde kaders de agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming (Wonen -1). Deze wijzigingsbevoegdheid is in artikel 3.7. onder f. opgenomen. Dit wijzigingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om het voornemen te kunnen realiseren.

2 Hoofdstuk 2 Historisch-geografische beschrijving plangebied en omgeving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Staphorst, ten zuidoosten van de kern Staphorst. De ruimtelijk-functionele structuur bestaat voornamelijk uit (agrarische) bedrijfspercelen, agrarische cultuurgronden en verspreid liggende woonpercelen en enkele bospercelen.

Het perceel Dekkersweg 14 te Punthorst betreft een voormalig agrarisch perceel met een woonboerderij en enkele bijgebouwen. Rondom de bebouwing op het perceel is erfverharding aanwezig. Het perceel wordt middels een inrit ontsloten op Dekkersweg. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn sinds geruime tijd reeds beëindigd (2012). Sindsdien wordt het perceel en bebouwing voor woondoeleinden gebruikt. De laatste maanden staat de boerderij echter leeg.

Het plangebied wordt begrensd door agrarische gronden. Ten oosten door is de spoorlijn, Oosterparallelweg en Spoordijk gelegen. De ligging van het plangebied ten opzichte van de nabije omgeving is weergegeven in figuur 2.1. Op figuur 2.2 is een weergave van het perceel Dekkersweg 14 opgenomen.



Fig. 2.1: Een weergave van het plangebied met zicht op de voormalige bedrijfswoning op het perceel Dekkersweg 14 te Punthorst.



Fig. 2.2: Een weergave van het plangebied op het perceel Dekkersweg 14 te Punthorst.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

De gemeente Staphorst was vroeger een groot en uitgestrekt hoogveengebied. Ten westen van de huidige dorpen Rouveen en Staphorst lag dit hoogveen op een ondergrond van laagveen, ten oosten hiervan op zand. De eerste nederzettingen ontstonden op de hogere ruggen langs het Zwarte Water en het Meppelerdiep. Vanaf de twaalfde eeuw vonden de hoogveenverveningen en ontginningen plaats, vanuit de ruggen in oostelijke richting in lange, smalle kavels. Doordat de ontginningsbasis een gebogen vorm had en de ontginners elk een gelijke breedte land ontgonnen, ontstonden gerende kavels, die op het hoogveen van de zandgronden samen kwamen in de Puntlanden. Het buurtschap Punthorst is hier ontstaan.

Bij het ontginnen van het gebied werden de nederzettingen stapsgewijs naar het oosten verplaatst tot de huidige streekdorpen Staphorst en Rouveen. Door verveningen in Staphorst en Rouveen werden de lange smalle kavels in de lengte opgedeeld, waardoor nog smallere percelen ontstonden. Op elk van deze percelen werd een boerderij gebouwd, waardoor een aaneengesloten rij boerderijen langs de weg ontstond. Toen de verdeling in de lengte niet meer mogelijk was, werden de percelen in de breedte verdeeld en de boerderijen kwamen nu ook achter elkaar te staan. De erven werden afgebakend met beplanting, welke tevens dienst deed als veekering. Uiteindelijk werden de percelen te smal en te klein om doelmatig bewerkt te worden. Daarom werd in de jaren veertig de ruilverkaveling Staphorst uitgevoerd, waarbij de waterlopen en ontsluiting verbeterd werden.

De dorpen Rouveen en Staphorst zijn echte veenrandnederzettingen, met ten westen van De Streek het grasland op de lagere gronden en ten oosten van het dorp (of streek) het bouwland met de meer hoger gelegen gronden. Het dorp IJhorst kent een verkaveling in hoeven, in tegenstelling tot Rouveen en Staphorst, waar de slagenverkaveling voorkomt.

2.3 Hydrologie

In het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig. Verder is het aspect hydrologie voor dit wijzigingsplan niet van toepassing.

2.4 Landschaps- en natuurwaarden

2.4.1 *Natuurnetwerk Nederland en Natura 2000*

In het plangebied en de directe omgeving zijn geen gronden gelegen die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of van Natura 2000-gebieden. Paragraaf 6.13 gaat hier nader op in.

2.4.2 *Landschapstypen*

Het plangebied is gelegen in het 'Jonge ontginningslandschap'. Het jonge ontginningslandschap kenmerkt zich door jonge ontginningen van voormalige hoogveencomplexen. Bebouwing bestaat veelal uit lintbebouwing met tamelijk veel groen. Wegbeplanting zorgt voor grote groene kamers.

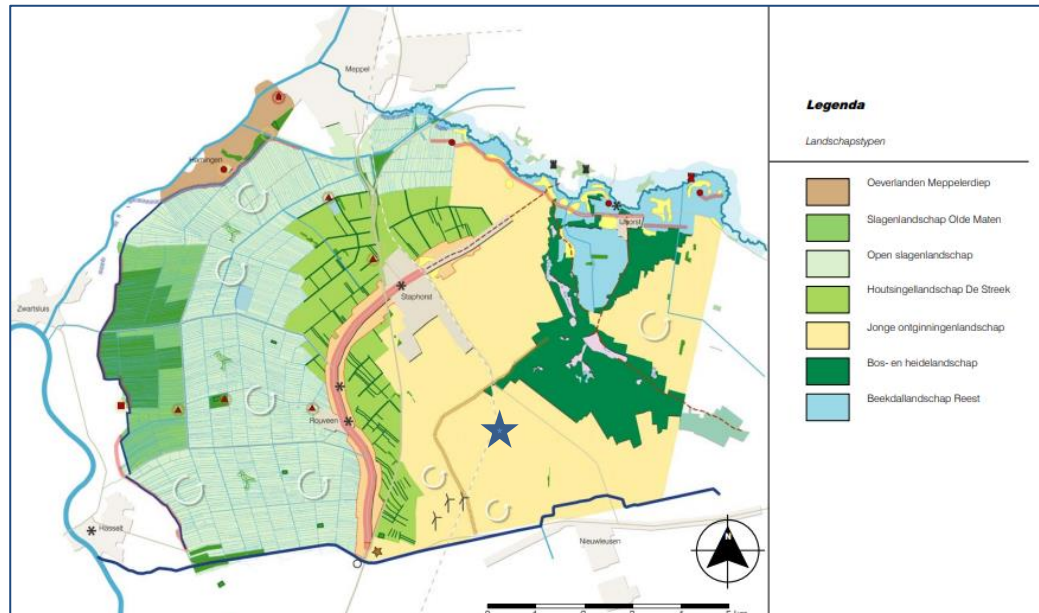


Fig. 2.3: Een uitsnede van de landschapskwaliteiten Staphorst weergegeven. Het plangebied is met de blauwe aanduiding aangeduid.

2.5 Archeologie en cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorische jonge ontginningslandschap. In paragraaf 2.2 is uitgebreid op de ontstaansgeschiedenis van het omliggende landschap ingegaan. Op basis van de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de

gemeente Staphorst is het plangebied gelegen in het archeologische verwachtingsgebied 'lage verwachting'. Dit is door vertaald naar het bestemmingsplan 'Buitengebied Staphorst' door het gebied te voorzien van een archeologische dubbelbestemming 'Waarde –Archeologie 6'. Paragraaf 6.12 gaat hier nader op in.

2.6 Stedenbouwkundige waarden

Voor het plangebied gelden stedenbouwkundige waarden, deze komen voort uit de Ruimtelijke Atlas en de Welstandsnota van de gemeente Staphorst. Op basis van de hierbij behorende welstandskaat is het plangebied gelegen in een gebied waar een beperkt regime geldt (zie paragraaf 5.3.5 van deze toelichting).

Bij een beperkt welstandsregime wordt het gebouw of object alleen in relatie tot haar omgeving getoetst, de stedenbouwkundige benadering. Op dit niveau doet het bestemmingsplan in de regel uitspraken over oppervlakte en hoogte van de bebouwing, zonder in te gaan op de ruimtelijke vormgeving. Zo wordt de keuze tussen kappen of platte daken meestal vrijgehouden en is de rooilijn vaak een bebouwingslijn waar niet overheen mag worden gebouwd maar wel erachter. Dat betekent dat de precieze plaatsing van een gebouw op het erf en de eventuele nokrichting nog niet vastliggen.

In voorliggend wijzigingsplan worden er geen nieuwe bouwwerken gerealiseerd. Via de verbeelding en bouwregels worden gebruiks- en bouwmogelijkheden in het plangebied toegestaan en planologisch geregeld. Aan de stedenbouwkundige waarden die zijn voortgekomen uit de Ruimtelijke Atlas en de Welstandsnota van de gemeente Staphorst wordt voldaan.

3 Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden vanuit gemeente

3.1 Gemeentelijke randvoorwaarden

Vanuit de gemeente zijn bij het principebesluit van het college enkele randvoorwaarden meegegeven over de te volgen vervolgprocedure. Deze randvoorwaarden zijn als volgt te formuleren:

- De gemeente vindt het van belang dat omwonenden bij het plan worden betrokken door middel van burgerparticipatie.
 - De buren en omwonenden zijn geïnformeerd en er heeft participatie volgens het EPOS handboek plaatsgevonden. Hier gaat paragraaf 8.4 nader op in.
- Bij elke ontwikkeling moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor dient de huidige milieuvergunning te worden ingetrokken. Uit het wijzigingsplan en de daarbij benodigde (milieu-)onderzoeken moet blijken dat de ontwikkeling op dit perceel mogelijk is. Dit betekent dat onder andere aangetoond wordt dat er geen onevenredige beperkingen zijn voor de omliggende percelen / bedrijven.
 - Hoofdstuk 6 van voorliggend wijzigingsplan gaat hierop in.
- Omdat de bestemming wordt gewijzigd naar wonen, moet een melding in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer worden gedaan voor het beëindigen van de (voormalige) bedrijfsactiviteiten op de locatie.
 - Uit stukken van de gemeente Staphorst (brief gemeente UIT/12-889) blijkt dat het agrarisch bedrijf op 20 februari 2012 is beëindigd.
 - Het formulier 'intrekken melding Activiteitenbesluit milieubeheer' is door de bewoners van het perceel Dekkersweg 14 d.d. 22 maart 2023 ondertekend en ingediend bij de gemeente Staphorst.
- Tevens dient in de vervolgprocedure een geuronderzoek te worden aangeleverd, waarbij aangetoond dient te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
 - Het geuronderzoek is uitgevoerd. Hier gaat paragraaf 6.7 nader op in.

Voor voorliggend wijzigingsplan is een erfinrichtingsplan opgesteld. Deze is voorgelegd aan de Omgevingskamer. Het erfinrichtingsplan is door de gemeente getoetst en akkoord bevonden. Voor het volledig erfinrichtingsplan wordt verwezen naar bijlage 1 van de regels behorende bij dit wijzigingsplan.

3.2 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing

De gemeente Staphorst beschikt over het 'Landschapsplan Staphorst': een beleidsplan dat tevens bouwstenen biedt voor ontwikkeling en (her)inrichting van de diverse landschappen in het buitengebied. Daarnaast beschikt de gemeente over het 'Beeldenboek Landschappen en Erven', waarin streekeigen landschapskenmerken staan vermeld als inspiratiebron bij ontwikkelingen.

Het plangebied ligt in het dekzandgebied ter plaatse van het landschapstype 'Jonge ontginningslandschap'. Het gebied kenmerkt zich door een afwisselend landschap van jonge ontginningen. Voor het dekzandgebied geldt dat de kavelstructuur - de 'waaier' waarvan alle lijnen uitkomen in de puntlanden – wordt benut als vormgevend principe voor landschapsversterking. In het dekzandgebied gaat het hierbij vooral om wegbeplanting en perceelgrensbeplanting. De verkaveling is het landschappelijke kader

bij ruimtelijke ontwikkelingen zoals dorpsuitbreidingen en de eventuele inplaatsing van nieuwe agrarische bedrijven in de primaire landbouwgebieden.

3.2.1

De Groene kaart

Op de Groene Kaart zijn gebieden en specifieke bomen en landschapselementen aangeduid en de regimes die van toepassing zijn. Bijvoorbeeld gebieden waarop de Wet Natuurbescherming van toepassing is of bomen en landschapselementen en structuren die beschermingswaardig zijn en niet zonder meer mogen worden gekapt. De landschapstypen uit het landschapsplan vormen de basis voor de Groene Kaart.

Casco

De gemeente wil onder andere agrarische ondernemers ruimte geven voor bedrijfsontwikkelingen met behoud van het karakteristieke landschap. Door herplant kan een landschapselement worden versterkt of uitgebreid. Hiermee wordt gebouwd aan het herstel van structuren in het landschap. Elk landschapstype heeft een eigen kenmerkende structuur van opgaande beplantingen. Deze structuur is het 'casco' van het landschap. Landschapselementen die tot het casco behoren, zijn op de Groene kaart met rode lijnen aangegeven. Deze rode lijnen mogen daarom in principe niet worden verplaatst. Daarnaast zijn op de Groene kaart groene lijnen te vinden. Dit zijn lijnvormige landschapselementen die wel verplaatst mogen worden wanneer daarvoor compensatie plaatsvindt, op dezelfde plaats of op een andere plek in de buurt.

Tenslotte zijn op de Groene kaart blauwe lijnen te vinden. Dit zijn naast de rode lijnen waar structuren kunnen worden hersteld, gewenste uitbreidingslocaties waarop gecompenseerd zou kunnen worden (wenslijnen).



Fig. 3.1: Een weergave van het plangebied Dekkerweg 14 te Punthorst. Op het perceel zijn twee waardevolle singels aanwezig (bron: De Groene Kaart)

3.3 Doorvertaling naar initiatief

Voorliggend wijzigingsplan houdt rekening met een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Middels voorliggend initiatief vindt er geen uitbreiding van bebouwing plaats. De huidige bebouwing blijft behouden inclusief bijgebouwen met uitzondering van een vervallen bijgebouw en twee silo's. Hierdoor wordt de huidige ruimtelijke structuur overwegend behouden.

Met dit wijzigingsplan krijgt ongebruikte agrarische bebouwing een langdurige nieuwe functie. De nieuwe woonfunctie wordt naar het oordeel van de Omgevingskamer op hoofdlijn goed ingepast in de omgeving. De Omgevingskamer vindt de meerwaarde hebben dat een groot deel van de bestaande bebouwing behouden blijft, en waar nodig gerenoveerd wordt. De boerderij, met oorsprong in de jaren vijftig, behoudt haar agrarische uitstraling in het landschap. Toegezegd is dat de opslag van materialen, voertuigen etc. niet langer buiten plaatsvindt.

Het aanplanten van fruitbomen is voor groen en biodiversiteit een verrijking dus ook zeker wel wenselijk. Het aanplanten van de fruitbomen vindt plaats in de voortuin. Onder de donkere bomen (elzen en dennen) is deze aanplant niet raadzaam. Om fruitbomen goed te laten groeien is voldoende zon nodig. Op het perceel is rondom de boerderij ruimte om deze als 'boerentuin' in te richten. De waardevolle singels op het erf zijn de bomenrij aan de westzijde van de huidige oprit en de rij dennen aan de andere kant van het perceel. Dit is ook op de Groene Kaart terug te vinden. Op de erfinrichting zijn deze singels met een rode lijn weergegeven. De waardevolle (elzen) singels zijn beschermd. Deze waardevolle singels als waardevolle landschapselementen zijn beschermd en blijven behouden.

Geconcludeerd is door de gemeente dat middels voorliggend erfinrichtingsplan de basisinspanning is bereikt. In figuur 3.2 is een uitsnede van de erfinrichtingsplan weergegeven.

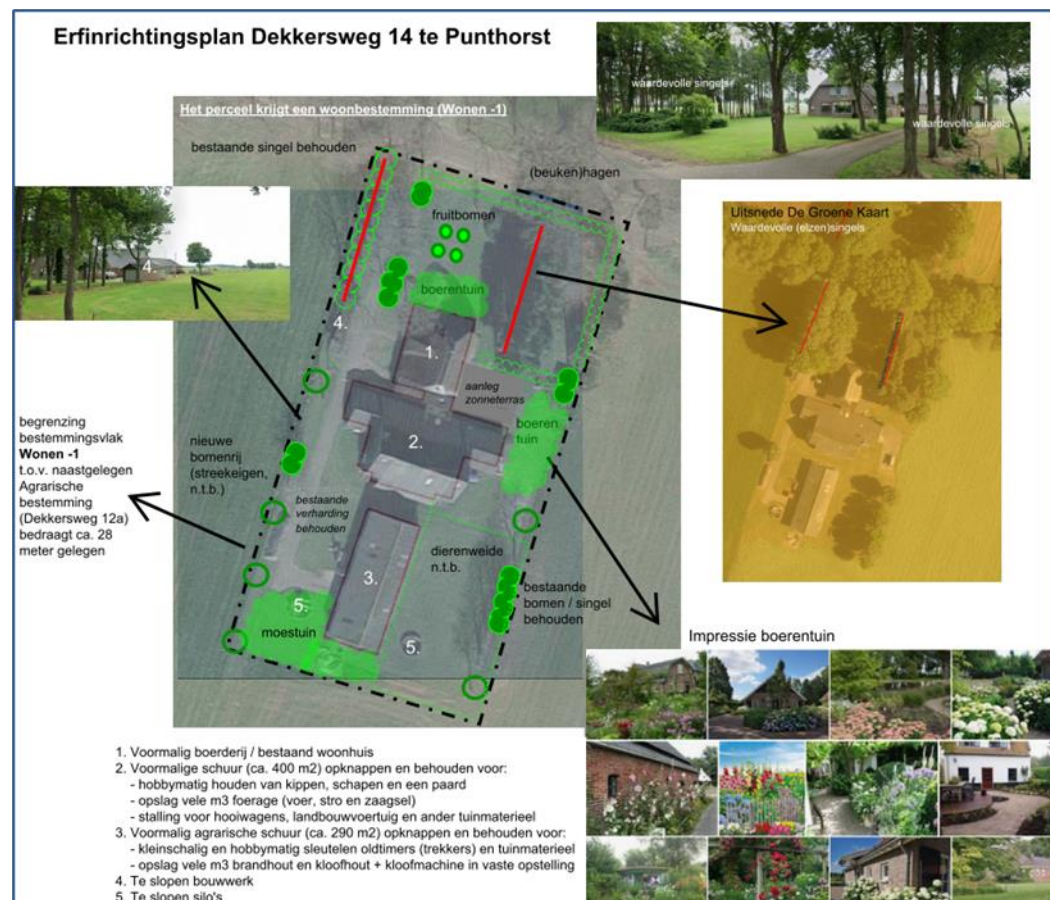


Fig. 3.2: Een weergave van het erfinrichtingsplan van het plangebied.

4 Hoofdstuk 4 Verbetering ruimtelijke kwaliteit

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de voorgestelde verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Belangrijke vraag daarin is hoe het begrip 'ruimtelijke kwaliteit' valt te omschrijven. Ruimtelijke meerwaarde is de mate waarin tegemoet wordt gekomen aan de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

4.2 Gebruikswaarde

Wat betreft de gebruikswaarde wordt gesteld dat in dit geval een woonboerderij blijft behouden en waar nodig gerenoveerd. Ook blijven twee voormalige agrarische bijgebouwen op het perceel behouden. Hierdoor wordt de huidige ruimtelijke structuur overwegend behouden. Daarnaast wordt het perceel opnieuw landschappelijk ingericht waarbij de agrarische uitstraling in het landschap blijft behouden en extra groenelementen worden aangelegd. De gebruikswaarde wordt hiermee verbeterd, aangezien het perceel wordt opgeknapt en ruimtelijk-landschappelijk wordt ingepast. Op deze wijze kan het erf aan de toekomstige bewoners worden bewoond en onderhouden worden, dit komt de gebruikswaarde ten goede en draagt bij aan het voorzien in een nieuwe burgerwoning in het buitengebied in de gemeente Staphorst.

4.3 Belevingswaarde

Voorliggend wijzigingsplan brengt geen belemmeringen met zich mee voor de belevingswaarde ter plaatse van het plangebied. De bestaande, voormalige agrarische, bebouwing zal volgens de huidige situatie behouden blijven met uitzondering van één bijgebouw en twee silo's. Er vinden geen uitbreidingen of andere fysieke ingrepen plaats. Het erf zal opnieuw landschappelijk worden ingepast volgens de geldende gebiedskenmerken. Daarnaast wordt een sier- en boerentuin aangelegd wat beter aansluit bij een woonperceel. De belevingswaarde neemt met voorliggende ontwikkeling dan ook toe aangezien het erf landschappelijk wordt ingepast en een representatief woonperceel wordt gecreëerd.

4.4 Toekomstwaarde (duurzaamheid)

Met voorgenomen juridisch-planologisch functiewijziging wordt voorzien in een vervolgfunctie met toekomstwaarde van de voormalige bedrijfswoning. Feitelijk blijft de huidige woonfunctie behouden. De woonfunctie tast het (voormalige) agrarische karakter van het erf niet aan. Initiatiefnemers gaan de woning in de toekomst energiezuinig maken en verduurzamen.

4.5 Conclusie

Als gevolg van het initiatief worden de gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van het plangebied verbeterd. In totaliteit wordt gesteld dat de ontwikkeling een kwaliteitsslag geeft aan het plangebied.

5 Hoofdstuk 5 Toets initiatief aan beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

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

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

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

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

Conclusie

Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. In de Nationale Omgevingsvisie wordt aangegeven dat iedereen in Nederland prettig moet kunnen wonen voor een redelijke prijs. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang.

Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen – bijvoorbeeld via de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten – en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief grensoverschrijdende) knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een juridisch-planologisch functiewijziging van een agrarische bestemming (met bedrijfswoning) naar een woonbestemming. Per saldo zal netto gezien geen nieuwe woning worden toegevoegd. Daarmee is het plan niet in strijd met de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

5.1.2

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd (nationaal belang 13). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

In het gewijzigde Bro, van kracht sinds 1 juli 2017, is artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd in:
“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied”.

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Uit de jurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Als algemene lijn wordt gehanteerd dat een woningbouwproject van 12 en meer woningen wordt gezien als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Tevens laat de jurisprudentie als algemene lijn zien, dat bij herbestemming c.q. functiewijziging van bestaande gebouwen "geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij functiewijziging sec" hetgeen betekent dat als er sprake is van een functiewijziging binnen de bestaande schil van een gebouw zonder toename bebouwd oppervlakte er geen sprake is van een ladderplichtige activiteit.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een juridisch-planologisch functiewijziging van een agrarische bestemming (met bedrijfswoning) naar een woonbestemming. Per saldo zal netto gezien geen nieuwe woning worden toegevoegd.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

5.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening.

5.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

- Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.
- Ruimtelijke kwaliteit is datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit gaan vooral over 'goed': mooi, functioneel en toekomstbestendig.
- Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. In de omgevingsvisie gaat het over het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

5.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie.

De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

5.2.3 *Generieke beleidskeuzes voor heel Overijssel*

5.2.3.1 *Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking*

In heel Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn:

- integraliteit
- toekomstbestendigheid
- concentratiebeleid
- (boven)regionale afstemming
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking. Deze Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking geeft een nadere invulling aan de stappen die gemeenten in de onderbouwing van nieuwe stedelijke ontwikkelingen op grond van de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) moeten doorlopen (paragraaf 3.1.2).

Deze Ladder voor duurzame verstedelijking stelt immers ook eisen aan het onderbouwen van de (regionale) behoefte en de regionale afstemming van stedelijke ontwikkelingen. De Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vormgegeven moet worden.

5.2.3.2 *Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik in relatie tot het plangebied*

Het voorkomen van onnodig ruimtebeslag begint bij de vraag of er wel een maatschappelijke behoefte is aan de beoogde ontwikkeling. Voor de beantwoording van de vraag naar nut en noodzaak, gelden voor sommige functies op grond van het provinciale beleid specifieke motiveringseisen. Dit geldt in ieder geval voor wonen, de ontwikkeling van bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een juridisch-planologisch functiewijziging van een agrarische bestemming (met bedrijfswoning) naar een woonbestemming. Per saldo zal netto gezien geen nieuwe woning worden toegevoegd. Er is in die zin sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

5.2.4 *Ontwikkelingsperspectieven*

In de visie op de ruimte in Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven: drie voor de Groene Omgeving en drie voor de Stedelijke Omgeving. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

5.2.4.1 *Ontwikkelingsperspectieven voor de Stedelijke Omgeving*

Met Stedelijke Omgeving worden de stedelijke netwerken benoemd, steden, dorpen en hoofdinfrastructuur. Voor dit project is het ontwikkelingsperspectief voor Stedelijke Omgeving van toepassing en in het bijzonder “Woon- en werklocatie buiten de stedelijke netwerken”.

Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

5.2.5 *Gebiedskenmerken*

Nieuwe ruimtelijke opgaven worden verbonden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de vier lagen die worden onderscheiden en – per laag – een samenvatting van de inzet of ambitie.

Catalogus Gebiedskenmerken

De gebiedskenmerken met een provinciaal belang zijn opgenomen in de Catalogus Gebiedskenmerken. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is beschreven welke kwaliteiten en kenmerken in de vier lagen behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden. De kwaliteitsopgaven en -voorwaarden in de catalogus zijn integraal, in de zin dat ze aspecten als milieu, water, cultuur, landschap en infrastructuur omvatten voor zover ze te koppelen zijn aan een gebiedstype.

De gebiedskenmerken onderscheiden we in vier lagen:

1. de natuurlijke laag
2. de laag van het agrarisch cultuurlandschap
3. de stedelijke laag
4. de laag van de beleving

5.2.5.1

De natuurlijke laag

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.

De ruimtelijke kwaliteitsambities in de natuurlijke laag zijn:

- natuur als ruggengraat: de ontwikkeling van een robuust, aaneengesloten natuurlijk landschap
- een continu en beleefbaar watersysteem als dragende structuur van Overijssel

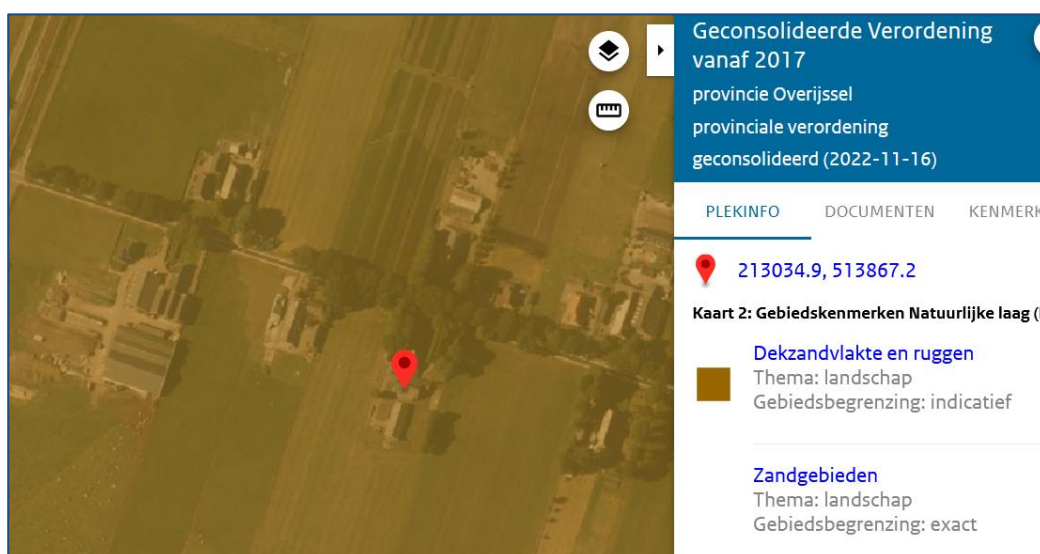


Fig. 5.1: De kaartlaag 'Natuurlijke Laag' geeft aan dat ter plaatse sprake is van zogeheten 'dekzandvlakte en ruggen'.

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied.

Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

In relatie tot de voorgenomen ontwikkeling

Er is sprake van het herbestemmen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming zonder verdere bouwkundige ingrepen. Er is geen sprake van een verdergaande impact op de natuurlijke laag.

5.2.5.2 *Laag van het agrarisch cultuurlandschap*

Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als 'consumptielandschap' voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. Veel mensen hechten aan de rust, de ruimte, de mogelijkheden om te fietsen, wandelen, etcetera. En aan de kwaliteit: vooral de herkenbaarheid, de contrasten en de afwisseling van verschillende landschapstypen worden gewaardeerd. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit.

De kwaliteit van het agrarisch cultuurlandschap wordt in Overijssel bepaald door de variatie op twee schaalniveaus: provinciaal en regionaal. Binnen de regionale landschappen is er vaak op korte afstand sprake van verschillen.

Ruimtelijke kwaliteitsambities

De ruimtelijke kwaliteitsambities in de laag van het agrarisch cultuurlandschap zijn:

- De ruimtelijke kwaliteitsambitie in de laag van het agrarisch cultuurlandschap is: Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen; het palet van agrarische cultuurlandschappen versterken en contrasten tussen de landschappen behouden en ontwikkelen

Het is de inzet alle ontwikkelingen bij te laten dragen aan de instandhouding en versterking van bestaande en toevoeging van nieuwe kwaliteiten in de laag van het agrarisch cultuurlandschap. Ambitie is daarbij ook het versterken van de samenhang of het creëren van nieuwe samenhang tussen dorp, erf en landschap.

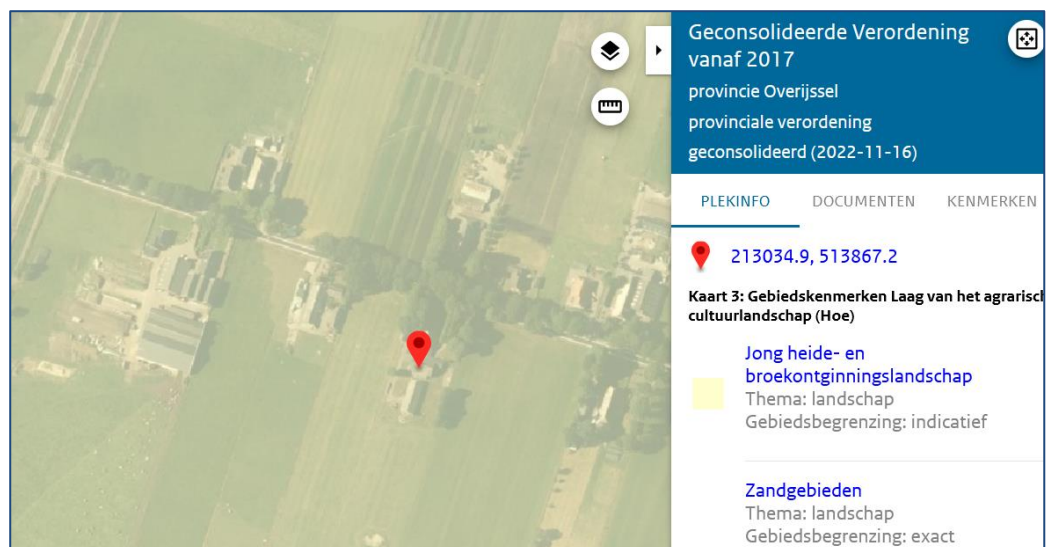


Fig. 5.2: De kaartlaag 'Laag agrarisch-cultuur landschap' geeft aan dat ter plaatse sprake is van zogeheten 'Jonge heide- en broekontginningslandschap'.

De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken.

Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

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

In relatie tot de voorgenomen ontwikkeling

Er is sprake van het herbestemmen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming zonder verdere bouwkundige ingrepen. Er is geen sprake van een verdergaande impact op deze laag.

5.2.5.3

Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden.

De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar daarbij wordt de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker.

De ontstaansgeschiedenis is medebepalend voor de huidige identiteit en terug te vinden in de ruimtelijke opbouw van de kernen, maar ook in de economische en sociale dynamiek. Daarnaast hebben door de tijd heen veranderende ideeën over de ideale vormgeving van de stad invloed gehad op de ruimtelijke opbouw. Cultuurhistorisch of architectonisch waardevolle gebouwen en structuren zijn hierbij vaak bepalend voor de stedelijke identiteit en de belevingswaarde voor bewoners en bezoekers.

Zo is in Overijssel een rijk palet ontstaan aan onderscheidende steden en dorpen. Elk met een eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteitsambities

De ruimtelijke kwaliteitsambities in de stedelijke laag zijn:

- Brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur
- Contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken door het infrastructuurnetwerk

Er is in het plangebied geen sprake van een gebiedskenmerk uit de stedelijke laag.

5.2.5.4

Laag van de beleving

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.

De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector. Dit alles verandert het aanzien, de gewenste gebruiksmogelijkheden en betekenis van het buitengebied.

Aan het 'belevingslandschap' ontleent Overijssel zijn tijdsdiepte, maar ook zijn aantrekkingskracht. Steeds vaker worden de kwaliteiten uit het verleden ingezet in plannen door daar met nieuwe kwaliteiten, gebruiks- en verschijningsvormen op voort te bouwen. Belangrijk in deze laag is het oude en nieuwe 'erfgoed' van de provincie.

Ruimtelijke kwaliteitsambities

De ruimtelijke kwaliteitsambities in de laag van de beleving zijn:

- Zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- Sterke ruimtelijke identiteiten als merken van Overijssel

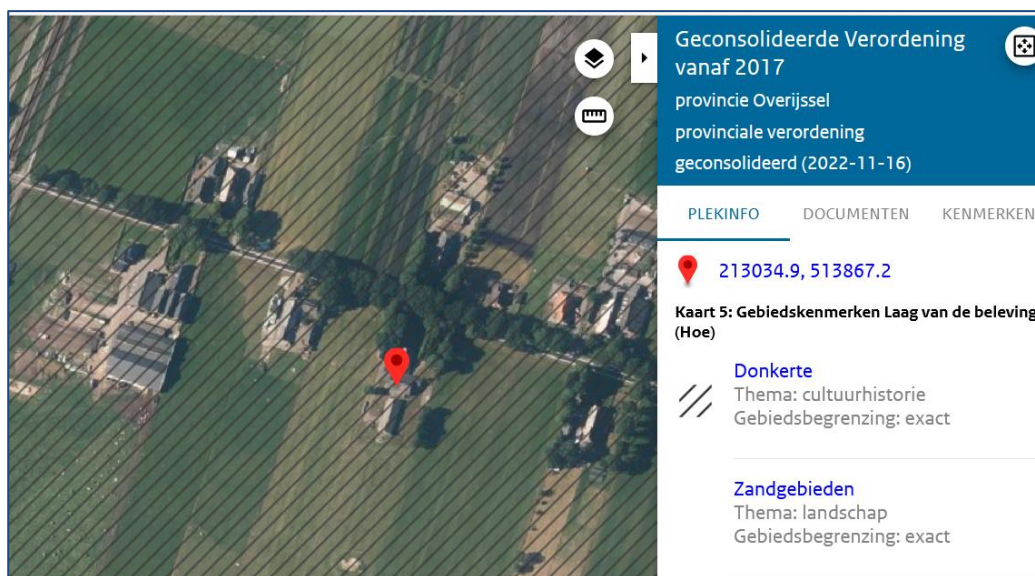


Fig. 5.3: De kaartlaag "Laag van de beleving" geeft aan dat ter plaatse sprake is van zogeheten 'Donkerte'.

Het contrast tussen lichte en donkere en drukke en stille gebieden is groot. Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken.

Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

In relatie tot de voorgenomen ontwikkeling

Als gevolg van het bouwplan wordt de beleving van donkerte niet nadelig beïnvloed. Het gaat om het herbestemmen van een voormalig agrarisch bedrijf naar een woonbestemming. Het herbestemmen van deze locatie zal geen onevenredige negatieve impact hebben voor het gebiedskenmerk 'donkerte'.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskeuzes en uitgangspunten van de provincie Overijssel.

5.3 Gemeentelijk beleid

5.3.1 Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan van Agrarisch naar Wonen - 1

De geldende bestemming Agrarisch kent de hierna weergegeven wijzigingsbevoegdheid om te wijzigen naar de bestemming Wonen – 1. Er zal per criterium worden aangegeven of er voldaan kan worden aan genoemd criterium.

Artikel 3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat, onder f, de bestemming van het agrarisch bedrijf wordt gewijzigd in de bestemming Wonen - 1, met dien verstande dat:

1. geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;
 - *Op het perceel Dekkersweg 14 te Punthorst worden geen nieuwe gebouwen gebouwd of bestaande gebouwen uitgebreid. Er is slechts sprake van een juridische-planologische functiewijziging van Agrarisch naar Wonen-1. Sinds 2012 is het agrarisch bedrijf niet meer actief.*
2. in afwijking van het onder a bepaalde geldt dat sloop en nieuwbouw van voormalige agrarische bebouwing uitsluitend is toegestaan indien sprake is van landschap ontsierende 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;
 - *Op het perceel Dekkersweg 14 te Punthorst worden geen nieuwe gebouwen gebouwd of bestaande gebouwen uitgebreid. Er is slechts sprake van een juridische-planologische functiewijziging van Agrarisch naar Wonen-1. Sinds 2012 is het agrarisch bedrijf niet meer actief.*
Uit perspectief van aspirant-kopers is er geen sprake van landschap ontsierende en/of overtollige bebouwing. Onder punt 10. wordt hier nader op ingegaan.

3. er een erfinrichtingsplan wordt opgesteld;
 - *Een uitgewerkt erfinrichtingsplan is als bijlage 1 van dit wijzigingsplan bijgevoegd.*
4. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf behouden dient te worden en waar mogelijk te worden versterkt;
 - *Er komt geen bedrijf op het perceel. Het plan voorziet in het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming (Wonen-1). Hiermee wordt de feitelijke woonsituatie planologisch vastgelegd. De bestaande (voormalige agrarische) bebouwing op het erf blijft behouden. Zie ook punt 10. Daarmee blijft het bestaande agrarische karakter op het erf in stand. Voor wat betreft het behouden en versterken van het erf wordt mede verwezen naar het erfinrichtingsplan.*
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;
 - *Het plan voorziet in het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming (Wonen-1). Hiermee wordt de feitelijke woonsituatie planologisch vastgelegd. De nieuwe woonfunctie zal geen ongewenste visuele verstedelijking of aantasting van landschappelijke waarden veroorzaken. De bestaande (voormalige agrarische) bebouwing op het perceel blijft behouden en daarmee blijft de bestaande agrarische uitstraling zoals die is. Voor wat betreft het behouden en versterken van het erf wordt mede verwezen naar het erfinrichtingsplan.*
6. de nieuwe functie geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking mag hebben;
 - *Op het perceel Dekkersweg 14 te Punthorst is sprake van een juridische-planologische functiewijziging van Agrarisch naar Wonen-1. Sinds 2012 is het agrarisch bedrijf niet meer actief. In tegenstelling tot een agrarische functie is het verkeer op het perceel significant afgenomen. De passende woonbestemming zal niet leiden tot onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking.*
7. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig mogen worden beperkt;
 - *Op het perceel Dekkersweg 14 te Punthorst is sprake van een juridische-planologische functiewijziging van Agrarisch naar Wonen-1. Sinds 2012 is het agrarisch bedrijf niet meer actief. In paragraaf 6.7 (Geur) en 6.8 (Bedrijven en milieuzonering) wordt hier nader op ingegaan. Geconcludeerd kan worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.*
8. de functie milieuhygiënisch inpasbaar moet zijn;
 - *In punt 7 is hier reeds op ingegaan.*
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, (,,):
 - *Sinds 2012 is het agrarisch bedrijf niet meer actief. Het plan voorziet in het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming (Wonen-1).*

Hiermee wordt de feitelijke woonsituatie planologisch vastgelegd. De bestaande (voormalige agrarische) bebouwing op het erf blijft behouden. De buitenopslag op het erf zal worden opgeruimd. De gronden op het erf worden ingericht als tuin, erf met groenelementen behorende bij een woonperceel.

10. overtollige bebouwing die niet wordt hergebruikt moet worden gesloopt;
 - *Het plan voorziet in het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming (Wonen-1). Hiermee wordt de feitelijke woonsituatie planologisch vastgelegd. De bestaande (voormalige agrarische) bebouwing op het erf blijft zoveel als mogelijk behouden. In ogen van initiatiefnemers is op het perceel Dekkersweg 14 geen sprake van overtollige bebouwing.*
 - *De bestaande bebouwing worden door de initiatiefnemers gebruikt ten behoeve van hun woon- en leefgenot. Daarnaast is voor initiatiefnemer de aanwezige bebouwing een warm welkom, omdat hij veel ruimte nodig heeft voor de stalling van oldtimers en het hobbymatig sleutelen aan deze oldtimers. In dat opzicht is vanuit het initiatiefnemers perspectief geen sprake van overtollige bebouwing. De samenhang op het erf komt tot uiting in het erfinrichtingsplan.*
 - *De hoge schuur achter de woning (nr. 2.) werd door de voormalige bewoners nog altijd gebruikt opslag foerage (voer, stro en zaagsel). Initiatiefnemers gaan deze schuur op de begane grond gebruiken voor stalling van vee. Het houden van kippen, schapen en een paard. Ook een koe (m.b.t. de jongvee / kalverkeuring) wordt niet uitgesloten. De aanwezige hokken (intern) zijn gedateerd en worden afgebroken en/of gemoderniseerd. Ook is ruimte gereserveerd om de foerage opslag uit te breiden evenals stalling van de benodigde hooiwagens en landbouwvoertuig en ander tuinmaterieel.*
 - *De dwarsschuur (de oude koestal, nr. 3) is gedateerd en wordt gemoderniseerd en geschikt gemaakt voor opslag en onderhoud van tuinmateriaal. Er is sprake van groot erf, dus zitmaaier, bosmaaier, kettingzaag, tuintrekkertje etc aanwezig. Ook biedt de bebouwing ruimte voor kleinschalig en hobbymatig sleutelen oldtimers (trekkers) en tuinmaterieel.*
 - *Deel van de ruimte in de schuur (nr. 3) zal gebruikt worden als kloofruimte en grote opslag van brandhout ten behoeve van de houtkachel. In de schuur komt een vaste opstelling voor een kloofmachine.*
 - *Voorgenoemde activiteiten zijn kleinschalig en hobbymatig is. Er is geen sprake is van een (Wm) inrichting en/of enige vorm van bedrijfsmatige activiteiten. Dergelijke onderschikte activiteiten zijn passend bij een woonbestemming in het buitengebied waarmee tevens de voormalige agrarische uitstraling behouden blijft.*
 - *Het vervallen bijgebouw, naast de woning op de zijdelingse perceelgrens (bouwwerk nr. 4) en twee silo's worden gesaneerd en verwijderd.*
11. detailhandel uitsluitend is toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe functie;
 - *Er is sprake van een juridische-planologische functiewijziging van Agrarisch naar Wonen-1. Op het perceel Dekkersweg 14 zal geen (ondergeschikte) detailhandel aanwezig zijn.*

12. horeca uitsluitend is toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe functie;
 - *Er is sprake van een juridische-planologische functiewijziging van Agrarisch naar Wonen-1. Op het perceel Dekkersweg 14 zal geen (ondergeschikte) horeca aanwezig zijn.*
13. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 38 van overeenkomstige toepassing zijn;
 - *Artikel 38 is van toepassing op de bestemming Wonen-1.*
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;
 - *Het plan voorziet in het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming (Wonen-1), waarbij op het perceel Dekkersweg 14 als gevolg van dit plan geen sprake is van woningsplitsing.*
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;
 - *Er is sprake van een juridische-planologische functiewijziging van Agrarisch naar Wonen-1. Op het perceel Dekkersweg 14 zal geen bedrijfsactiviteiten* worden beoogd. Indien voor de toekomst sprake zijn van bedrijfsactiviteiten, zijn deze activiteiten binnen de voor 'wonen - 1' bestemde doeleinden mogelijk. Wonen is toegestaan, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijfs- of kantooractiviteiten, bed and breakfast in het hoofdgebouw.*
 - **) de onder punt 10 genoemde activiteiten zijn kleinschalig en hobbymatig. Er is geen sprake is van een (Wm) inrichting en/of enige vorm van bedrijfsmatige activiteiten.*
16. voldaan dient te worden aan de overige voorwaarden uit het VAB-beleid zoals opgenomen in de bijlage VAB-beleid;
 - *De terugloop in de landbouw maakt het voor de leefbaarheid en de economische vitaliteit van het landelijk gebied noodzakelijk dat er zich in VAB andere functies kunnen vestigen, waaronder ook burgerwoningen. Een bijkomende doelstelling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Immers is een blijvende landelijke uitstraling van de omgeving en gebouwen gewenst. Uit vorenstaande toetsing van de wijzigingscriteria kan geconcludeerd worden dat voldaan wordt de voorwaarden uit het VAB-beleid.*

Resumerend kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.7, onder f, om de bestemming Agrarisch te wijzigen naar de bestemming Wonen – 1.

5.3.2 **Omgevingsvisie ‘Staphorst voor elkaar’.**

De Omgevingsvisie heeft onder de huidige Wet ruimtelijke ordening (Wro) de status van een structuurvisie (artikel 2.1 Wro), maar is geheel opgesteld vanuit het gedachtegoed onder de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting op 1 januari 2021 wordt vastgesteld. De Omgevingsvisie ‘Staphorst voor elkaar’ beoogt een uitnodiging te zijn tot het indienen van initiatieven.

De gemeente Staphorst heeft ervoor gekozen om de toekomstige inrichting van het grondgebied vooral te laten afhangen van de ontwikkelingen op sociaal maatschappelijke gebied. De gemeente zoekt daarbij naar oplossingen voor vragen die er nu liggen en naar verwachting op de gemeente af zullen komen. In de Omgevingsvisie is aangegeven wat de huidige identiteit van Staphorst is, maar vooral ook om de gewenste identiteit van Staphorst te beschrijven. Het gaat er hierbij niet alleen om dat hier het nabuurschap sterk levend is, maar ook dat de instelling van de gemiddelde Staphorster er één is van no-nonsense; ‘hier komt het voor elkaar!’. De leidraad ‘Staphorst voor elkaar!’ is vertaald in drie thema’s.

- Innovatieve plattelandseconomie
- Gezonde en dynamische samenleving
- Verantwoord vernieuwen

Over het ‘wonen en leven’ in de gemeente is het volgende verwoord in de omgevingsvisie.

Een fantastisch woon- en leefklimaat

Het is goed wonen in Staphorst. De kwaliteit van woningen en de woonomgeving zijn over het algemeen naar tevredenheid van de inwoners. Dat wil de gemeente graag zo houden: de gemeente heeft de ambitie om een goed woon- en leefklimaat aan te blijven bieden, niet alleen in de kern Staphorst, maar ook in de kernen Rouveen en IJhorst. De gemeente focust zich hierbij op zowel kwaliteit (groen en prettige leefomgeving) als kwantiteit (meer woningen).

Onder verantwoord vernieuwen heeft de gemeente gezegd dat zij een geweldig woonmilieu en een fijne leefomgeving aan haar inwoners wil bieden. Daarbij zijn al verschillende doelgroepen en mogelijkheden benoemd.

Demografische ontwikkelingen

De gemeente is zich bewust van de (demografische) ontwikkelingen die op haar afkomen. In de periode van 2016-2020 neemt het aantal huishoudens naar verwachting met 350 toe. In de periode van 2021-2025 zal het aantal huishoudens naar verwachting met 320 toenemen. Dit komt doordat de gemeente over een jonge bevolking beschikt en er sprake is van huishoudensverduunning (meer 1 tot 2 persoonshuishoudens).

Om die reden zal er ook in 2030 nog steeds een groei van de bevolking zijn. Daarmee is de gemeente Staphorst uniek in Nederland. Tegelijkertijd zal de komende jaren - ook, of zelfs, in Staphorst - de vergrijzing toenemen.

Hoeveel gaan we bouwen

In de kern Staphorst (tot aan de Kleine Hoogteweg) is ruimte om tot 2030 430 woningen te bouwen, waarmee voldaan wordt aan de behoefte.

In Rouveen is een vraag naar 185 woningen. De gemeente bouwt de verschillende typologieën, al naar gelang de behoefte. In IJhorst worden iets meer woningen dan waar strikt genomen vraag naar is (22 woningen) gebouwd. Hierdoor wordt de leefbaarheid van het dorp versterkt, en kunnen voorzieningen behouden blijven.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in een juridisch-planologisch functiewijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Het aantal woningen neemt in het plangebied niet toe. Geconcludeerd kan worden dat het plan niet in strijd is met de Omgevingsvisie.

5.3.3

Woonvisie 2020 – 2024 (cijfermatige herijking 2021)

De Woonvisie 2020 – 2024 (cijfermatige herijking 2021), vastgesteld op 26 mei 2020 legt de koers voor de komende jaren vast op het gebied van wonen.

De woonvisie vormt een basis voor afstemming met provincie en regio en voor het maken van afspraken met de wooncorporatie. De woonvisie is een richtinggevend kader. Daarbij zijn bewust andere partijen betrokken. Dit geeft een stevige basis om samen aan de slag te gaan en biedt kansen Staphorst leefbaar en vitaal houden. Op een aantal onderdelen heeft de gemeente een sturende rol en geeft de gemeente het kader aan. De gemeente Staphorst maakt prestatieafspraken met VechtHorst en, waar nodig en mogelijk, ook afspraken met andere relevante partijen. Daarnaast is de gemeente samenwerkingspartner en facilitator van initiatieven uit de lokale gemeenschap. In de woonvisie wordt per thema aangegeven wat de gemeente samen met de betrokken partijen wil gaan doen. In het uitvoeringsprogramma van de woonvisie is dit concreet uitgewerkt. Zo ontstaat er daadkracht op de woningmarkt.

Een actuele woonvisie hebben we ook nodig voor afstemming met de provincie en buurgemeenten. Ook voor het maken van prestatieafspraken met onze samenwerkingspartner woningcorporatie VechtHorst en voor het sturing geven aan de bouwopgave op de (kopers)markt. Mijn wens en verwachting is dat de doorwerking van deze woonvisie naadloos aansluit op het strategisch voorraadbeheer van de corporatie. Ook binnen de meerjarige prestatieafspraken willen we regelmatig een vinger aan de pols houden om te kunnen bijsturen.

Met de deze woonvisie biedt de gemeente Staphorst inzicht in de woonbehoefte en uitbreidingsmogelijkheden. Daarbij wordt gestreefd naar betaalbare koopwoningen en voldoende huurwoningen voor starters in alle kernen. Daarnaast wil de gemeente meer diversiteit in de woningvoorraad met speciale aandacht voor wonen met zorg.

In het voorjaar van 2021 zijn er nieuwe regionale afspraken vastgelegd in Woonagenda West-Overijssel 2021-2025. Deze is vastgesteld op 16 maart. Deze regionale afspraken vroegen om een actualisatie van de woonvisie. Daarom is in december 2021 de woonvisie cijfermatig herijkt, zodat we als gemeente up to date blijven bij de meest recente ontwikkelingen op de woningmarkt en de regionale afspraken.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in een juridisch-planologisch functiewijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Het aantal woningen neemt in het plangebied niet toe. Geconcludeerd kan worden dat het plan niet in strijd is met de Woonvisie.

5.3.4 Staphorst een eigen wereld

5.3.4.1 Algemeen

Het landschap van Staphorst is een begrip. Het is een voor Nederland uniek landschap, rijk aan specifieke, gebiedsgebonden cultuurhistorische waarden. Het is een karakteristiek landschap, met een sterk onderscheidende ruimtelijke identiteit. Derhalve is het landschap van Staphorst aangewezen als Belvédère-gebied. In de Nota Belvédère is het rijksbeleid neergelegd over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. Centrale doelstelling van de nota is dat de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend wordt voor de inrichting van de ruimte in ons land. In het kader van de Nota Belvédère zijn de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden en steden in Nederland op kaart gezet. Staphorst is één van deze gebieden. Om de ruimtelijke karakteristiek van Staphorst te kunnen duiden is in “Staphorst een eigen wereld” uitgegaan van verschillende schaalniveaus: het schaalniveau van het landschap (direct grenzend aan het lint), het schaalniveau van de Streek en het schaalniveau van de afzonderlijke boerderijen met hun bijhorende tuin- en erfinrichting. De samenhang van deze schaalniveaus bepaalt het karakteristieke beeld van Staphorst.

5.3.4.2 Schaalniveau het singellandschap

Karakteristiek voor het Staphorster landschap zijn de elzensingels. In het verleden is de Streek omgeven door deze kleinschalige wereld. In de huidige situatie zijn delen van het landschap veel opener van karakter. Met de ruilverkaveling zijn veel singels opgeruimd, om zo tot grotere percelen te komen. Ten noorden van Staphorst is het singellandschap nog zichtbaar, maar vooral in het gebied tussen de Streek en de snelweg zijn de perceelsrandbeplantingen en de smalle verkaveling beeldbepalend.

Het landschap wordt doorsneden door een stelsel van evenwijdige doorgaande wegen. Deze wegen volgen de oude grenzen tussen de verschillende slagen (de zijdwendes). Ze zijn vaak kilometerslang; beginnend bij de oude ontginningsbases langs het Zwarte Water en Meppeler Diep en eindigend bij de Punthorst. De dwarswegen kruisen het lint en vormen daarmee de verbinding tussen Streek en achterland.

Landschap in ontwikkeling

Door het voortdurend proces van vererving kent Staphorst een smalle verkaveling en een wirwar aan eigendomsverhoudingen. In reactie hierop hebben al in de jaren 30 en 40 grootschalige ruilverkavelingen in het gebied plaats gevonden. Ook na de Tweede Wereldoorlog vinden de nodige ‘structuurverbeteringen’ plaats. De ingrepen in de kavelstructuur hebben ertoe geleid dat het landschap in zijn totaliteit een grootschaliger en meer open karakter heeft verkregen. De hoofdrichting van de ontginning is in grote lijnen nog uit de kavelstructuur af te lezen, maar veel elementen en patronen zijn verdwenen. Alleen in het deel direct grenzend aan het lint aan de oostzijde blijft de kenmerkend smalle, gekromde verkaveling intact. Hier, tussen lint en snelweg, is ook het patroon van singelbeplantingen nog goed herkenbaar.

De singelbeplantingen zijn in de loop der tijd sterk achteruitgegaan. Op veel plekken zijn de singels verdwenen. Ook op plekken waar de beplantingsstructuur nog aanwezig is, staat de kwaliteit ervan onder druk. Veel singels worden niet of nauwelijks beheerd.

Perspectief voor het landschap

Het landschap en de Streek zijn nauw met elkaar verbonden. Staphorst ontleent haar bijzondere karakter deels aan het landschap. Op het schaalniveau van het landschap spelen de volgende zaken:

- het versterken en verbeteren van de karakteristieke beplantingsstructuur;
- het versterken van de recreatieve betekenis;
- het leesbaar maken en houden van de geschiedenis van het landschap.

Toetsing van het initiatief aan 'Staphorst een eigen wereld'

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in een juridisch-planologisch functiewijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Het aantal woningen neemt in het plangebied niet toe. Voorliggend bestemmingsplan maakt niet meer bebouwing mogelijk dan reeds is toegestaan.

Het perceel wordt middels een erfinrichtingsplan landschappelijk ingepast waarbij de kenmerkende singels worden teruggebracht. De voorgenomen ontwikkeling levert daarmee een bijdrage aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en is hiermee in overeenstemming met 'Staphorst een eigen wereld'.

5.3.5

Landschapsplan Staphorst

Op 28 mei 2011 heeft de gemeenteraad het Landschapsplan Staphorst vastgesteld. Dit plan betreft een actualisatie van het Landschapsbeleidsplan Staphorst uit 1997, die vanwege diverse ontwikkelingen met invloed op het Staphorster buitengebied, een nieuwe stimulans nodig had.

Het landschapsplan betreft voornamelijk een beleidsplan, met een visie voor de toekomst van het Staphorster landschap. Deze visie geeft aan welke ontwikkelingen in de diverse landschapstypen en deelgebieden van Staphorst gewenst zijn. Daarnaast biedt het plan tevens bouwstenen voor ontwikkeling en (her)inrichting in de betreffende landschappen en gebieden. Het plan is dan ook een goede basis voor de afstemming van verschillende functies in het buitengebied en als afwegingskader voor ruimtelijke ingrepen.

Jonge ontginningslandschap

Het plangebied ligt in het dekzandgebied ter plaatse van het landschapstype 'Jonge ontginningslandschap'. Het gebied kenmerkt zich door een afwisselend landschap van jonge ontginningen. Voor het dekzandgebied geldt dat de kavelstructuur - de 'waaier' waarvan alle lijnen uitkomen in de puntlanden - wordt benut als vormgevend principe voor landschapsversterking. In het dekzandgebied gaat het hierbij vooral om wegbeplanting en perceelgrensbeplanting. De verkaveling is het landschappelijke kader bij ruimtelijke ontwikkelingen zoals dorpsuitbreidingen en de eventuele inplaatsing van nieuwe agrarische bedrijven in de primaire landbouwgebieden.

Toetsing van het initiatief aan het 'Landschapsplan Staphorst'

Voorliggend wijzigingsplan voorziet niet in een uitbreiding van bebouwing op het perceel. De huidige bebouwing blijft behouden inclusief twee bijgebouwen. Hierdoor wordt de huidige ruimtelijke structuur behouden. Wel worden een landschapsontsierlijk bijgebouw en twee silo's gesaneerd, zodat het perceel een meer woonuitstraling krijgt. Verder worden er nieuwe singels en groenelementen aangeplant zodat het geheel volgens het omliggende landschap wordt ingepast.

Dit wordt juridisch geborgd door middel van een erfinrichtingsplan. Geconcludeerd wordt dat voorliggend plan voldoet aan de uitgangspunten van het Landschapsplan Staphorst.

5.3.6 Ruimtelijke Atlas en Welstandsnota

De Ruimtelijke Atlas en Welstandsnota van de gemeente Staphorst dient als vervanging van de voorgaande welstandsnota, die als te knellend werd ervaren. Daarvoor in de plaats is er een globaler welstandbeleid op basis van een welstandskaart. De atlas is een analyse en verhaal in kaartbeelden van de gemeente. De welstandsnota is meer dan voorheen gebaseerd op de ruimtelijke opbouw van de gemeente en haar verschillende kernen. De welstandskaart is een specifieke uitwerking van de atlas voor het welstandsbeleid.

De Ruimtelijke Atlas en Welstandsnota bieden samen een ruimtelijk kader, waar een welstandscommissie of stadsbouwmeester maar ook stedenbouwkundige(n), architecten en andere adviseurs zich op kunnen baseren. Op deze manier fungeert de atlas als een soort raamwerk voor het ruimtelijk beleid en de welstandskaart als een overzichtelijk toetsinstrument.

Bij nieuwe ontwikkelingen vormen een goed ruimtelijk beleid en hierop afgestemde bestemmingsplannen de basis voor het welstandsbeleid, omdat hierin de bebouwingsvlakken, bouwenveloppen en/of bouwvolumes worden vastgelegd.

Buitengebied – beperkt regime

Bij een beperkt welstandsregime wordt het gebouw of object alleen in relatie tot haar omgeving getoetst, de stedenbouwkundige benadering. Op dit niveau doet het bestemmingsplan in de regel uitspraken over oppervlakte en hoogte van de bebouwing, zonder in te gaan op de ruimtelijke vormgeving. Zo wordt de keuze tussen kappen of platte daken meestal vrijgehouden en is de rooilijn vaak een bebouwingslijn waar niet overheen mag worden gebouwd maar wel erachter. Dat betekent dat de precieze plaatsing van een gebouw op het erf en de eventuele nokrichting nog niet vastliggen.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ruimtelijke atlas en Welstandsnota'

In voorliggend geval worden er geen nieuwe bouwwerken gerealiseerd. Aan de stedenbouwkundige waarden die zijn voortgekomen uit de Ruimtelijke Atlas en de Welstandsnota van de gemeente Staphorst wordt voldaan.

5.3.7 Externe veiligheidsvisie gemeente Staphorst

De gemeente heeft het eigen externe veiligheidsbeleid uitgewerkt in de Externe Veiligheidsvisie gemeente Staphorst. Aanleiding hiervoor is dat op landelijk niveau is afgesproken dat elke gemeente zijn eigen externe veiligheidsbeleid dient te voeren. Conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De milieukwaliteitseisen zijn wettelijke normen die zijn gericht op bestuursorganen en moeten leiden tot een bepaalde veiligheidssituatie in een bepaald gebied. De wettelijke eisen zijn te onderscheiden in grenswaarden en richtwaarden. Uit het begrip milieukwaliteitseis vloeit voort dat de eisen moeten worden vertaald in bronmaatregelen, effectgerichte maatregelen of een combinatie van beide.

Om aan vorenstaande een adequate invulling te geven, dient de Externe Veiligheidsvisie van de gemeente Staphorst als hulpmiddel. In het beleid is dan ook vastgelegd hoe in ruimtelijke plannen en bij het verlenen van vergunningen dient te worden omgegaan met externe veiligheid.

In paragraaf 6.9 is nader ingegaan op het aspect externe veiligheid in verband met de voorgenomen ontwikkeling.

5.3.8 *Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid*

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de in deze paragraaf behandelde beleidsstukken.

5.4 Conclusie beleidskaders

Er zijn vanuit het Rijksbeleid, Provinciaal en gemeentelijk beleid geen belemmeringen aanwezig voor deze ruimtelijke ontwikkeling.

6 Hoofdstuk 6 Toets aan omgevingsaspecten

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

6.1 Brandveiligheid

Het aspect brandveiligheid is geregeld in het Bouwbesluit. Het doel van de brandveiligheidsvoorschriften in het Bouwbesluit: het voorkomen van slachtoffers (gewonden en doden) en het voorkomen dat een brand zich uitbreidt naar een ander perceel. De (bestaande) woningen en bijgebouwen op het perceel zal moeten voldoen aan de eisen ten aanzien van brandveiligheid zoals opgenomen in het Bouwbesluit 2012.

Voor het overige is het plangebied goed bereikbaar voor hulpverleningsdiensten en zijn aan de Dekkersweg adequate opstelplaatsen voor brandweervoertuigen.

6.2 Besluit milieueffectrapportage

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.- (beoordelings)procedure moet worden doorlopen.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.2 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen).

D	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.
---	---	---	---	---

De term 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van het Besluit m.e.r. is een term die niet gemakkelijk valt te definiëren. In een recente uitspraak (31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348) van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn aanknopingspunten te vinden over wat moet worden verstaan onder een (wijziging van een) 'stedelijk ontwikkelingsproject'. De afdeling overweegt dat, of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van het Besluit m.e.r., het afhangt van de concrete omstandigheden van het geval. Hierbij spelen onder meer de aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol.

Of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, is niet van (doorslaggevende) betekenis.

Daarbij wordt in de uitspraak overwogen dat wanneer er sprake is van een gedeeltelijke functiewijziging, en de bebouwde oppervlakte hetzelfde blijft, er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. In voorliggend plan is echter sprake van een volledige functiewijziging. Ten behoeve van de wijziging van de bestemming van het perceel zal een volledige functiewijziging plaatsvinden. Daar waar nu de functie 'agrarisch' geldt, zal deze gewijzigd dienen te worden naar de functie 'wonen' om bewoning mogelijk te kunnen maken. Daar komt bij dat de bebouwde oppervlakte niet toeneemt.

De beoogde wijziging kan niet worden beschouwd als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van categorie 11.2 van bijlage D van het Besluit m.e.r. Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is voor dit plan dan ook niet aan de orde.

6.3 Duurzaamheid

Met dit wijzigingsplan krijgt ongebruikte agrarische bebouwing een langdurige nieuwe functie. Het plan heeft meerwaarde dat een groot deel van de bestaande bebouwing behouden blijft. De boerderij, met oorsprong in de jaren vijftig, wordt waar nodig gerenoveerd. Er wordt in de toekomst ten opzichte van de bestaande situatie een grote stap gezet qua duurzaamheid (isolatie, energiezuinigheid etc.)

6.4 Bodem

Bij de vaststelling van een wijzigingsplan moet worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in een juridisch-planologisch functiewijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Het aantal woningen neemt in het plangebied niet toe. In voorliggend geval wordt het bestaande gebruik gehandhaafd. De functie van het hoofdgebouw, de functie 'wonen', wijzigt immers niet. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is in het kader van dit wijzigingsplan daarom niet noodzakelijk.

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

6.5 Geluid

De eventuele verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Wegverkeerslawaai

Wanneer een woning of een andere geluidsgevoelige bestemming wordt geprojecteerd in de zone langs een weg of spoorweg is de Wgh van toepassing. Op basis van artikel 77 Wgh moet akoestisch onderzoek uitgevoerd worden, zodat aangetoond kan worden dat wordt voldaan aan (in eerste instantie) de voorkeursgrenswaarde. Kan niet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, dan biedt de Wgh de mogelijkheid af te wijken van de voorkeursgrenswaarde tot een maximale waarde. Dit wordt de hogere waarde procedure genoemd.

Onderstaande gemeentelijke geluidskaart laat zien dat ter plaatse van de (voormalige bedrijfs)woning een grenswaarde van 43 – 48 dB heeft en daarmee binnen de wettelijke voorkeursgrenswaarde (wegverkeerslawaai). Het plangebied voorziet in een reeds bestaande (voormalige bedrijfs)woning dat reeds als een bestaand geluidgevoelig object is aan te merken, waardoor een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is.

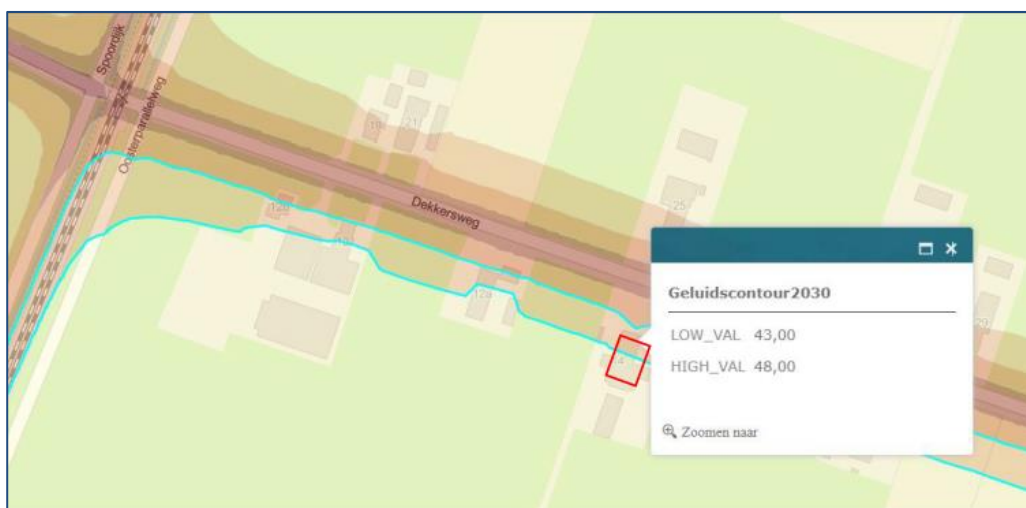


Fig. 6.1: Een uitsnede van de gemeentelijke geluidskaart.

Industrielawaai

Er is geen sprake van Industrielawaai waarmee rekening gehouden hoeft te worden.

Railverkeerslawaai

Op een afstand van circa 320 meter is de spoorlijn Zwolle – Groningen gelegen. Gezien de afstand tot het plangebied is onderzoek naar railverkeerslawaai niet noodzakelijk.

Onderstaande geluidskaart (Atlas Leefomgeving) laat zien dat het betreffende perceel een gecumuleerde (incl. spoorweglawaai) grenswaarde tussen 46 – 50 dB heeft en aansluit bij de grenswaarden van de gemeentelijke geluidskaarten.

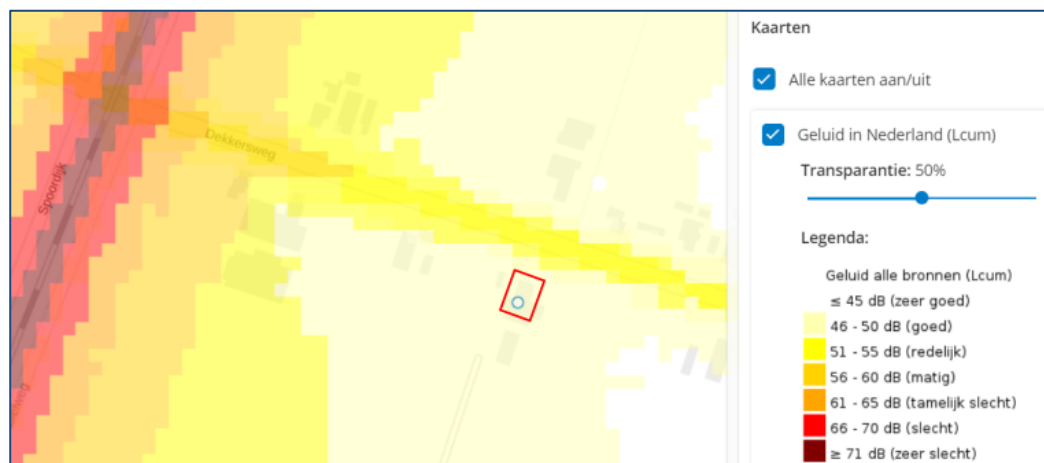


Fig. 6.2: Een uitsnede van de geluidkaart (Lcum) Atlas van de Leefomgeving

Conclusie

Het plangebied voorziet in een reeds bestaande (voormalige bedrijfs)woning dat reeds als een bestaand geluidgevoelig object aan te merken is. Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect 'geluid' geen belemmering is voor de voorgenomen functiewijziging. Er kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

6.6

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft met de voorziene bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

6.7

Geur

Op 1 juli 2016 is de Verordening Geurhinder en Veehouderij van de gemeente Staphorst in werking getreden.

Door BJZ.nu is een onderzoek geruhinder en veehouderij uitgevoerd. Het rapport d.d. 17 maart 2023, projectnummer 2023-44 is als bijlage bijgevoegd. Het rapport gaat in op twee zaken een belangrijke rol met betrekking tot geurhinder van veehouderijen:

- Kan ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd?
- Worden omliggende bedrijven (onevenredig) geschaad in hun belangen?

Het onderzoeksrapport geeft antwoord op deze twee vragen. In het rapport is de volgende conclusie te lezen:

Beoordeling woon- en leefklimaat

Om het woon- en leefklimaat te kunnen beoordelen is zowel de voor- als de achtergrondgeurbelasting berekend. Vanwege de veehouderij aan de Oosterparallelweg 145 bedraagt de voorgrondgeurbelasting ten hoogste 0,9 OU E /m³ ter plaatse van de woning. Het woon- en leefklimaat qua voorgrondgeurbelasting ter plaatse van te realiseren woning is volgens de berekening en de gegevens uit tabel 1 als 'goed' te kwalificeren.

De achtergrondgeurbelasting bedraagt ten hoogste 2,91 OU E /m³. Volgens tabel 1 is het woon- en leefklimaat qua achtergrondgeurbelasting ter plaatse van de woning te kwalificeren als 'goed'.

Bij het beoordelen van het woon- en leefklimaat bestaat de volgende vuistregel: de voorgrondgeurbelasting is maatgevend als die tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. In deze situatie is de achtergrondgeurbelasting maatgevend en is het woon- en leefklimaat te kwalificeren als 'goed'.

Aan het bevoegd gezag (gemeente Staphorst) is de afweging of het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning aanvaardbaar wordt geacht.

Verder kan nog worden aangegeven dat in de bestaande situatie de bedrijfswoning reeds was aan te merken als een geurgevoelig object en dat verandert niet nu deze bedrijfswoning wordt herbestemd naar een reguliere woning.

6.8 Bedrijven en Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van geplande milieugevoelige functies, zoals woningen, een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende milieubelastende functies. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieu hygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Deze publicatie bevat onder meer lijsten met richtafstanden van diverse milieuhinderlijke activiteiten en stappenplannen voor concrete situaties. De richtafstanden uit bijlage 1 voor de VNG-publicatie gaan uit van een 'rustige woonwijk'. Indien er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' dan kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap.

Hierna volgen in tabelvorm de normafstanden.

Milieucategorie	Normafstand tot rustige woonomgeving	Normafstand tot gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1000 meter	700 meter
6.1	1500 meter	1000 meter

Een “rustige woonwijk en rustig buitengebied” is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van enkele wijkgebonden voorzieningen zijn er vrijwel geen andere functies. Er is weinig storend verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype is een rustig buitengebied (inclusief eventueel verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Een “gemengd gebied” is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen kunnen winkels, horeca of kleine bedrijven voorkomen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere activiteiten kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het gemengd gebied.

Om te bepalen of sprake is van een omgevingstype ‘rustige woonwijk’ of ‘gemengd gebied’ is onderstaand weergave gedaan van de verbeelding van het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied en directe omgeving.

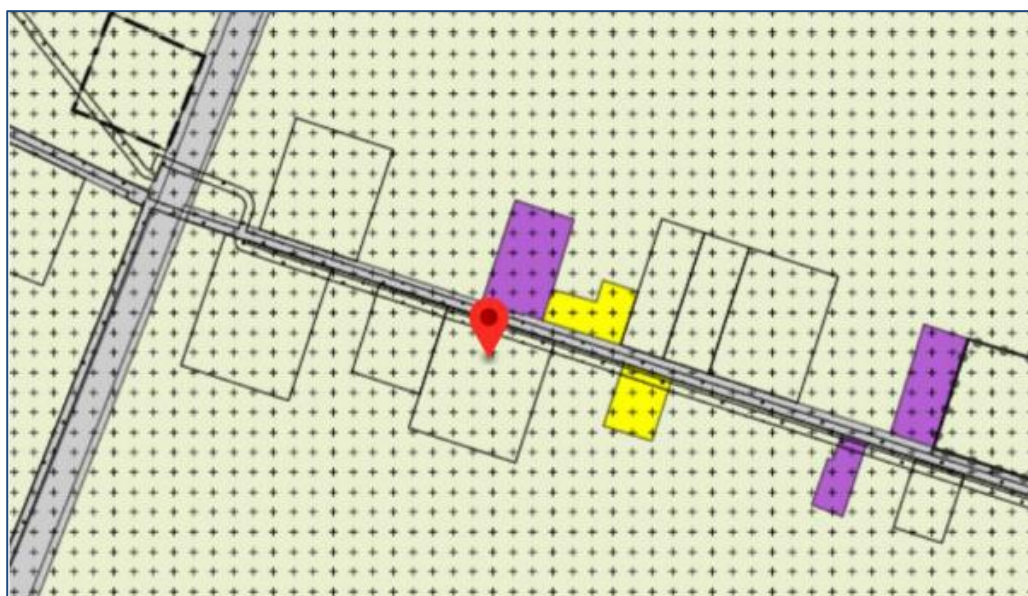


Fig. 6.3: Een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan met daarop de bestemmingen rondom het plangebied Dekkersweg 14 te Punthorst.

Ter plaatse van het plangebied zijn naast enkele woonbestemmingen, agrarische bedrijven, en (niet-agrarische) bedrijven gelegen. Het gebied is gelegen aan de doorgaande Dekkersweg en op afstand van de spoorlijn. Het gebied waarin het plangebied zich bevindt kan als 'rustig landelijk gebied' worden aangemerkt.

Relatie tot het project

Aan de noordzijde van het plangebied is op het perceel Dekkersweg 25 een bedrijvenbestemming (tot milieucategorie 2) gelegen. Ten westen van het plangebied is een agrarisch bestemming (Dekkersweg 12A) aanwezig. Voor beide bestemmingen geldt een normafstand van 30 meter voor het aspect geluid en geur.

Opgemerkt wordt dat de voormalige bedrijfswoning in het plangebied (Dekkersweg 14) aan te merken is als een reeds bestaand milieu- en geurgevoelig object. De afstand van de voormalige bedrijfswoning in het plangebied naar het bestemmingsvlak Bedrijf en Agrarisch is circa 40 respectievelijk 44 meter. Ten noordoosten en oosten van het plangebied zijn woonbestemmingen gelegen.

Conclusie milieuzonering

Gezien vorenstaande wordt gesteld dat de bestaande voormalige bedrijfswoning een reeds bestaand milieu- en geurgevoelig object is. Het feitelijk en bestaand woon- en leefklimaat voor de bewoners zal door de bestemmingswijziging niet wijzigen. Er wordt voldaan aan de gestelde normafstanden van 30 meter voor het aspect geluid en geur. In het plangebied zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De woonbestemming komt in de nieuwe situatie, zie verbeelding, op meer dan 25 meter van het naastgelegen agrarisch bouwvlak aan de Dekkersweg 12a. Hiermee wordt voor dit bedrijf voldaan aan de richtafstand op het gebied van geur, het bedrijf wordt niet gehinderd in haar activiteiten. Dit wordt juridisch geborgd door middel van de verbeelding en bouwregels van het wijzigingsplan.

Voorliggend wijzigingsplan zal geen afbreuk doen aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven.

Verder kan nog worden aangegeven dat in de bestaande situatie de bedrijfswoning reeds was aan te merken als een milieugevoelig object en dat verandert niet nu deze bedrijfswoning wordt herbestemd naar een reguliere woning.

6.9

Externe veiligheid

Het aspect externe/fysieke veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is.

Het plangebied voorziet niet in een nieuw (beperkt) kwetsbaar object, omdat de bestaande (bedrijfs)woning al reeds aanwezig is. Zorgvuldigheidshalve is getoetst aan de onderstaande risicokaart die ter plaatse van het plangebied van toepassing is.



Fig. 6.4: Een uitsnede van de risicokaart (bron: Atlas van de Leefomgeving)

Bevi-inrichtingen binnen en buiten het plangebied

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen. Nabij het plangebied bevinden zich geen Bevi-bedrijven, waardoor het plangebied niet een invloedsgebied van een Bevi-inrichting ligt.

Buisleidingen

Langs de Dekkersweg zijn twee gasleidingen aanwezig. In het bestemmingsplan Buitengebied zijn deze leidingen bestemd (dubbelbestemming 'Leiding – Gas') en voorzien van een veiligheidszone van 8 meter (4 meter aan weersijden van de leiding).

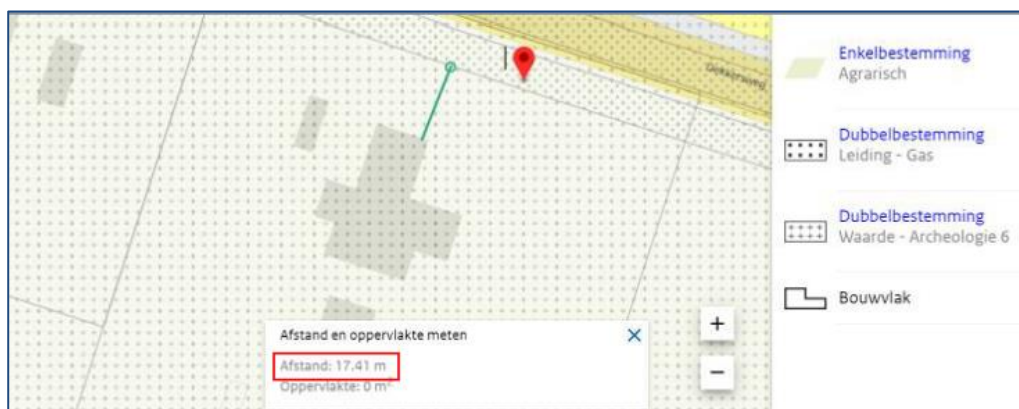


Fig. 6.5: Een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan met daarop de dubbelbestemming Leiding – Gas weergegeven ten opzichte van de bestaande woning Dekkersweg 14 te Punthorst.

In de toelichting van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is aangaande de gasleidingen het volgende opgemerkt: *“In het plangebied is onderzoek uitgevoerd naar mogelijke knelpunten van het plaatsgebonden risico van ondergrondse aardgastransportleidingen van de Gasunie. In het plangebied zijn meerdere plaatsgebonden risicocontouren van aardgasleidingen aanwezig. Hierbij is vastgesteld dat er een knelpunt (aanwezige*

kwetsbare objecten binnen deze risicocontouren) aanwezig is bij het dorp Punthorst. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geeft aan dat er rond gastransportleidingen een bebouwingsvrije zone van 5 m moet worden opgenomen. In de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) is in afwijking hiervan opgenomen dat voor buisleidingen voor aardgas met een druk tussen 1.600 en 4.000 kPa een bebouwingsvrije zone van ten minste 4 m geldt. Alle leidingen binnen het bestemmingsplan voldoen hieraan, zodat in de verbeelding dan ook een zone van 4 m aan weerszijden van de leiding, gemeten vanuit het hart van de leiding, is opgenomen. Bij nieuwe ontwikkelingen in het invloedsgebied van de leidingen, waarbij de personendichtheid in redelijke mate toeneemt, dient een toets aan groepsrisico plaats te vinden.”

De bestaande woning aan de Dekkersweg 14 is gesitueerd op een afstand van circa 17 meter vanuit de veiligheidszone. Daarmee wordt voldaan aan de gestelde minimale veiligheidszone.

Route gevaarlijke stoffen

In de omgeving van het plangebied is een spoorlijnverbinding (Zwolle - Groningen) gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Hier wordt hieronder nader op ingegaan. Het plangebied is gelegen op circa 320 meter van het spoortraject Zwolle – Groningen (spoortrajectnummer 40BA.4) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het traject beschikt over een PR-plafond van 1 meter en een GR-plafond (10-8) van 142 meter. Daarnaast is er een plasbrandaandachtsgebied aanwezig in de zone rondom de spoorlijn van 30 meter.

Het plangebied voorziet niet in een nieuw (beperkt) kwetsbaar object, omdat de bestaande (bedrijfs)woning al reeds aanwezig is. Het plangebied ligt op een zodanig ruime afstand van de spoorlijn dat nader onderzoek naar externe veiligheid niet nodig is.

Hoogspanningsleidingen

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

6.9.1

Conclusie

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in een juridisch-planologisch functiewijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Het plangebied voorziet niet in een nieuw (beperkt) kwetsbaar object, omdat de bestaande (bedrijfs)woning al reeds aanwezig is.

Het plangebied ligt op een zodanig ruime afstand van de spoorlijn en veiligheidszone van de gasleidingen dat nader onderzoek naar externe veiligheid niet nodig is.

Omdat in dit geval sprake is van een juridisch-planologisch functiewijziging in die zin dat de woonfunctie binnen bestaande bebouwing opnieuw wordt vastgelegd (de bestemming Agrarisch wordt Wonen-1) en de personendichtheid niet gaat toenemen, behoeft het aspect externe Veiligheid cq. toets groepsrisico geen verdere aandacht.

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid aanwezig.

6.10 Water

6.10.1 Vigerend beleid

6.10.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.10.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.10.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.10.1.4 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Water Raakt!, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, Beleid Beheer en Onderhoud Stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik.

Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten kunnen worden ingezien op het hoofdkantoor van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wdodelta.nl.

6.10.2 Waterparagraaf

6.10.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets). Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.10.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets.

Deze watertoets is op 29 september 2022 uitgevoerd. Het plan betreft alleen een functiewijziging van een bestaand erf met bestaande bebouwing, zonder enige toename van verharding en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

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.

6.11 Klimaatadaptatie

In dit wijzigingsplan is er sprake van een afname van verhard oppervlakte. In de nieuwe situatie wordt het plangebied groener ingericht dan momenteel het geval is. Daarnaast wordt er voldoende ruimte gecreëerd om hemelwater te kunnen infiltreren.

6.12 Archeologie en cultuurhistorie

6.12.1 Archeologie

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden.

Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Op basis van de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Staphorst is het plangebied gelegen in het archeologische verwachtingsgebied 'lage verwachting'. Dit is doorvertaald naar het bestemmingsplan Buitengebied 2013 door het gebied te voorzien van een archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6'.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in een juridisch-planologisch functiewijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Er vinden in voorliggend wijzigingsplan geen bodemingrepen plaats, waardoor archeologisch onderzoek niet benodigd is. Op de verbeelding van het wijzigingsplan blijft echter de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' behouden.

6.12.2

Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is in artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a opgenomen dat een bestemmingsplan of wijzigingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in een juridisch-planologisch functiewijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Er vinden in voorliggend wijzigingsplan geen fysieke ingrepen plaats, slechts de sloop van een vervallen bijgebouw en twee silo's. Voor het overige vinden er geen sprake van fysieke ingrepen of nieuwe bouwwerken plaats. Van aantasting van eventuele cultuurhistorische waarden is dan ook geen sprake.

6.12.3

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de in dit wijzigingsplan voorgenomen functiewijziging.

6.13

Wet natuurbescherming en stikstof

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

Er dient bij ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

6.13.1 **Gebiedsbescherming**

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

6.13.1.1 *Natura 2000*

Het plangebied is geen onderdeel van het netwerk Natura 2000. De dichtstbijzijnde grens van een Natura 2000 gebied ligt op ruime afstand van de onderzochte locatie.

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Die Wieden' is gelegen op circa 6,8 kilometer.

Op 29 maart 2022 heeft het college besloten dat voor woningbouwplannen die vergelijkbaar zijn met, of kleiner dan, de nieuwbouw van 2 woongebouwen (met in totaal maximaal 4 woningen) en plaatsvinden in de bebouwde kom voortaan geen AERIUS-berekening vereist is. Aan zowel omgevingsvergunningen als RO-procedures verleend de gemeente daarbij zonder berekening medewerking.

Dit omdat de meeste particuliere woningbouwplannen in de gemeente Staphorst van deze omvang zijn en verder van het Natura-2000 gebied af liggen dan het proefgebied. Voor dergelijke plannen wordt, met de u beschikbare gegevens, een resultaat van 0,00 mol/ha/jaar verwacht. De proef geldt enkel voor de bebouwde kom omdat in hoofdlijn enkel hier woningen gebouwd kunnen worden. Met bebouwde kom worden alle locaties gelegen in bestemmingsplannen De Streek, Staphorst Dorp – Rouveen 2016 en Oud-IJhorst, IJhorst, en Punthorst gerekend.

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake zal zijn van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in een juridisch-planologisch functiewijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Als gevolg daarvan is geen sprake van enige aanlegactiviteit. Qua gebruiksfase zal ten opzichte van de bestaande woonsituatie geen significante wijziging optreden.

Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

6.13.1.2 *NatuurNetwerk Nederland (NNN)*

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlands natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op minimaal 1,5 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de onderlinge afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling, wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

6.13.2

Soortenbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

- Vogels met jaarrond beschermde nesten;
- Overige vogels;
- Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Voor vogels geldt dat er twee categorieën zijn: de vogels met jaarrond beschermde nesten (o.a. Huismus, Gierzwaluw en Buizerd) en de overige broedvogels. Vogels met jaarrond beschermde nesten hebben een strikte beschermingsstatus binnen de Wet natuurbescherming. Van overige broedvogels zijn hun nesten alleen tijdens het broedseizoen beschermd (periode van nestbouw, eileg, broeden en voeren van de jongen op het nest). Voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn zijn in artikel 3.5 verboden vastgelegd (o.a. verboden om dieren te doden en voortplantings- of rustplaatsen te vernielen) en geldt een strikte beschermingsstatus. Soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, kunnen ingedeeld worden in twee categorieën. Provincies mogen besluiten om bepaalde soorten vrij te stellen van bescherming in het kader van ruimtelijke ingrepen, beheer en onderhoud. In de meeste provincies geldt - onder andere voor ruimtelijke ontwikkelingen - een vrijstelling voor een selectie van zoogdieren en amfibieën. Voor de overige soorten gelden vergelijkbare verboden (zie artikel 3.10) als voor soorten van de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn en geldt eveneens een strikte beschermingsstatus.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in een juridisch-planologisch functiewijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Met deze planologische wijziging gaan geen ingrepen als sloop of het verwijderen van groenstructuren gemoeid. Wel zal er een vervallen bijgebouw en twee silo's worden gesloopt. Het is niet bekend wanneer deze sloopwerkzaamheden plaatsvinden. Voor het slopen van de bebouwing zal er ten tijde van de sloopmelding voor de betreffende sloopwerkzaamheden.

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van voorliggend wijzigingsplan is een 'Quickscan Flora & Fauna Dekkersweg 14 Punthorst. Alcedo Natuurprojecten rapportnummer 2023 – 015' uitgevoerd.

Op basis van de gestelde onderzoeksvragen kan het volgende worden geconcludeerd:

- Er zijn op de onderzochte locatie geen aanwijzingen gevonden die duiden op de aanwezigheid van via de Wnb beschermde planten- of diersoorten.
- De geplande ingreep heeft geen impact op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten.
- Er worden bij uitvoer van de voorgenomen plannen geen verbodsbepalingen van de Wnb overtreden.
- Door middel van het werken buiten kwetsbare periodes van kleine marterachtigen en het broedseizoen van vogels zijn negatieve effecten op beschermde planten- en diersoorten te voorkomen.
- Aanvullend onderzoek op basis van het vleermuisprotocol, kennisdocumenten en handreiking kleine marterachtigen is niet noodzakelijk.

Het aspect Ecologie staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

6.13.3 Conclusie

Het plan heeft geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of het NNN. Het aspect ecologie vormt geen belemmering.

6.14 Verkeer

Met de voorgenomen functiewijziging zal de hoeveelheid verkeer niet noemenswaardig toenemen, eerder, ten opzichte van de agrarische bestemming aanzienlijk afnemen. De bestaande ontsluiting van het perceel op de Dekkersweg is voldoende overzichtelijk en zal behouden blijven.

6.15 Parkeren

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving. Op basis van de Nota Parkeernormen gemeente Staphorst dient deze extra woning te worden beschouwd als een woning in de categorie 'koop vrijstaand in het buitengebied'. Er geldt daarbij een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning.

Parkeren vindt plaats op eigen perceel. Op het perceel is voldoende ruimte voor het parkeren aanwezig. Er worden minimaal 3 parkeerplaatsen gerealiseerd en daarmee wordt voldaan aan de gemeente parkeernorm.

6.16 In- en uitritten

De huidige in- en uitritten van het perceel op de Dekkersweg blijven behouden en zullen dienen als in- en uitrit voor de woning. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de in dit wijzigingsplan voorgenomen functiewijziging.

6.17 Verlichting

Als gevolg van de voorgenomen functiewijziging is geen sprake van een onevenredige toename van lichtuitstraling. Om lichthinder te voorkomen zal met de inrichting van het erf zorgvuldig omgegaan worden met het toepassen van buitenverlichting. Er zal worden gekozen voor verlichting op tijdschakeling en via bewegingssensoren, zodat onnodig gebruik van verlichting zoveel mogelijk voorkomen zal gaan worden. Uiteraard wordt verlichting zo opgesteld dat deze naar de grond uitstraalt en zo min mogelijk naar boven toe.

6.18 Gezondheid

Voorliggend plan voorziet niet in mogelijkheden die een risico zouden kunnen vormen ten aanzien van het aspect gezondheid. Het plangebied ligt niet in de directe omgeving van hoogspanningsleidingen en -masten.

Vanuit gezondheidskundig perspectief ligt de melkveehouderij aan de Dekkersweg 12A op korte afstand van de woning (44 meter). Binnen 100 meter is de melkveehouderij aan de Dekkersweg 12 gelegen. Dit bedrijf betreft het ouderlijk huis van de bewoners van onderhavig perceel.

Binnen ongeveer 1500 meter van de woning Dekkersweg 14 is een geitenhouderij gelegen. Om de gezondheidsrisico's te duiden is in dat kader onderhavig plan als vooroverleg bij de GGD voorgelegd. De GGD geeft in haar advies d.d. 23 maart 2023 enkele overwegingen mee aan initiatiefnemers en heeft het volgende advies: *Omdat het in deze situatie een enkele rood-voor-rood woning betreft, hebben wij (GGD) geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling. Wel vinden wij (GGD) het van belang dat toekomstige bewoners van bovengenoemde feiten op de hoogte worden gebracht, zodat zij zelf een persoonlijk afweging kunnen maken.*

De woning Dekkersweg 14 wordt al jarenlang bewoond. Voorliggend plan voorziet in een juridisch-planologische bestemmingswijziging van agrarisch naar een passende woonbestemming. Initiatiefnemers, zelfs woonachtig (geweest) op de melkveehouderij Dekkersweg 12, hebben kennisgenomen van het GGD-advies.

6.19 Relatie met andere toestemmingsvereisten

In het kader van dit bestemmingsplan is geen melding in het kader van het Activiteitenbesluit, een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Zoals in paragraaf 6.13 is te lezen zal de toekomstige sloopactiviteiten een sloopmelding (artikel 1.26 Bouwbesluit 2012) nodig zijn.

Het formulier 'intrekken melding Activiteitenbesluit milieubeheer' is door de bewoners van het perceel Dekkersweg 14 d.d. 22 maart 2023 ondertekend en ingediend bij de gemeente Staphorst.

7 Hoofdstuk 7 Sociale component

7.1 Sociale veiligheid

Naast een aantrekkelijke en aanpasbare woonomgeving zal de woonomgeving vooral ook (sociaal) veilig in het gebruik moeten zijn. Het gaat erom dat mensen zich veilig voelen en dat zoveel mogelijk daadwerkelijk zijn. Factoren die kunnen bijdragen aan (het gevoel van) meer veiligheid zijn: informeel toezicht op de openbare ruimte, persoonlijke controle over de ('eigen') omgeving en het imago van het (totale) gebied.

De ruimte wordt op een zodanige wijze ingericht dat er sprake is van sociale veiligheid. Er is geen sprake van verlaten plaatsen of donkere, onverlichte, achter terreinen.

7.2 Zorg

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

7.3 Maatschappelijke functies

Er wordt niet voorzien in het realiseren van maatschappelijke functies in het hoofdgebouw. Dit aspect is in het kader van dit plan niet relevant.

7.4 Sociale woningbouw

Er is geen sprake van sociale woningbouw. Dit aspect is in het kader van dit plan niet relevant.

7.5 Overig

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

8 Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen (waaronder begrepen de plankosten van de gemeente) zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar.

Hiertoe is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente, die eveneens voorziet in een planschade-overeenkomst.

Er is derhalve geen noodzaak tot het opstellen van een exploitatieplan.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak dan wel ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar zijn.

8.3 Burgerparticipatie

In voorliggend geval hebben er reeds gesprekken plaatsgevonden met direct omwonenden. Er zijn over het algemeen geen bezwaren. Het overzicht van de burgerparticipatie is in het bezit van de gemeente Staphorst.

8.4 Vooroverleg

8.4.1 *Het Rijk*

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen/wijzigingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.4.2 *Provincie Overijssel*

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. Voor plannen in bestaand stedelijk gebied/bestaand bebouwd gebied welke voorzien in woningbouw is, op basis van lid A onder 1 van de vooroverleglijst ruimtelijke plannen, geen vooroverleg vereist indien deze plannen in lijn zijn met de tussen gemeente en provincie gemaakte en geldende prestatieafspraken Wonen.

Het voorliggende plan is in overeenstemming met de geldende afspraken tussen gemeente en provincie. Het plan hoeft daarom niet voor te worden voorgelegd aan de provincie Overijssel.

8.4.3 Waterschap Drents-Overijsselse Delta

De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat er 'geen waterschapsbelang' aanwezig is voor het plan. Nader vooroverleg kan achterwege blijven.

8.5 Inspraak en overleg

Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf 12 juli 023 voor een periode van zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

8.6 Recht van overpad

In het kader van dit wijzigingsplan is het recht van overpad niet van toepassing.

8.7 Kabels en leidingen

Het voornemen leidt niet tot een belemmering voor wat betreft kabels en leidingen. De kabels en leidingen die relevant zijn vanuit het aspect fysieke en externe veiligheid (zoals de hogedrukgasleidingen) zijn in beeld gebracht via de paragraaf 6.9.

8.8 Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van het perceel blijft ongewijzigd als gevolg van de functiewijziging en zal op dezelfde wijze gescheiden als nu het geval is. Ook de bereikbaarheid voor eventuele hulpdiensten veranderd niet als gevolg van het bouwplan.

8.9 Tijdelijke opslag

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

9 Hoofdstuk 9 Juridische aspecten planregels

9.1 Algemeen

Het wijzigingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen en wijzigingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen en wijzigingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan/wijzigingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan/wijzigingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan/wijzigingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan/wijzigingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan/wijzigingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan/wijzigingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een bestemmingsplan/wijzigingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan/wijzigingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

9.2 Opbouw regels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbeltelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken.

Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven. Verder wordt nog vermeld dat de regels van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2013 als basis zijn gebruikt voor het opstellen van de regels in dit bestemmingsplan.

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Met uitzondering van de eerste twee begrippen (plan en bestemmingsplan) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

Artikel 2 : Wijze van meten

De bepalingen over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. Dit artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor het toegestaan de gronden te gebruiken ten behoeve van grondgebonden agrarische bedrijven. In de agrarische bestemmingen zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de agrarische bebouwing dient te worden gerealiseerd.

Artikel 4 : Wonen - 1

De voor 'Wonen – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen (al dan niet in combinatie met nevenactiviteiten), tuinen en erven, groenvoorzieningen, cultuurgrond, water, verkeers- en verblijfsdoeleinden, openbare nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen.

In de regels is een onderscheid gemaakt in bouwregels voor 'gebouwen', 'aan- en uitbouwen', 'bijgebouwen en overkappingen' en 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde'. Het aantal woningen binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse op de verbeelding is aangegeven. Tevens zijn in dit artikel specifieke bouwregels opgenomen, zoals de bouw- en goothoogte en de dakhelling.

In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen inzake de erfinrichting. Tevens kan van de bouw- en gebruiksregels met een omgevingsvergunning voor bepaalde onderdelen worden afgeweken. Tot slot is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die erin voorziet het plan op bepaalde punten, onder voorwaarden te wijzigen.

Artikel 5 : Leiding - Gas

De gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Gas - 1' zijn mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse hogedruk gastransportleidingen (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringenstroken. Op deze gronden mogen in principe uitsluitend bouwwerken ten dienste van de leidingen worden gebouwd.

Er mogen alleen bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van de overige daar voorkomende bestemming(en), als de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant.

Artikel 6 : Waarde – Archeologie 6

De voor 'Waarde – Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van lage archeologische verwachtingswaarden.

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 40 cm beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 1,5 ha ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 : Anti-dubbeltelbepaling

Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Artikel 8 : Algemene bouwregels

In dit artikel is bepaald dat voor elke uitbreiding van 500 m² of meer aan versterking er een erfinrichtingsplan dient te worden opgesteld, die door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd dient te worden.

Artikel 9 : Algemene gebruiksregels

In deze regels wordt expliciet weergegeven welk gebruik van gronden en gebouwen in strijd is met het bestemmingsplan.

Artikel 10 : Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn de algemene afwijkingsregels geformuleerd en is zichtbaar met welke afwijkingen binnen het plan het bevoegd gezag, onder genoemde voorwaarden, mee wenst te werken aan (kleinschalige) afwijkingen van het bestemmingsplan.

Artikel 11 : Algemene wijzigingsregels

In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders onder andere de bevoegdheid om het plan op ondergeschikte punten te wijzigen.

Artikel 12 : Overige regels

In dit artikel is vastgelegd dat bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, een wijzigingsbevoegdheid of de bevoegdheid van het stellen van nadere eisen, het bevoegd gezag een onafhankelijke instantie, ter zake kundig op gebied van ruimtelijke kwaliteit, om advies kan vragen over de ruimtelijke kwaliteit van het verzoek tot afwijking, bouwen of wijziging. In dit artikel zijn tevens de regels met betrekking tot parkeren, laden en lossen opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 : Overgangsrecht

Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Omdat een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden herzien, betreffen de meeste bestemmingsplannen gebieden die reeds in gebruik en ingericht zijn. Een bestemmingsplan kan ruimte bieden voor ontwikkelingen en daarom soms ander gebruik en/of bebouwing toelaten dan er in werkelijkheid in het gebied aanwezig is. Bestaande rechten worden beschermd met overgangsrecht. Er is overgangsrecht voor bouwwerken en overgangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

Artikel 14 : Slotregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door de Ministeriële regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Deze regel geeft aan hoe de planregels van dit plan kunnen worden aangehaald. Hiermee wordt de naam van het bestemmingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

9.3

Voorwaardelijke verplichtingen

Een voorwaardelijke verplichting is een planregel die verplicht tot het uitvoeren van bepaalde maatregelen, zoals het uitvoeren van een landschapsinrichtingsplan of erfinrichtingsplan, voordat een nieuwe ontwikkeling wordt gerealiseerd. In dit bestemmingsplan is via de voorwaardelijke verplichting geborgd dat het als bijlage bij de regels gevoegde inpassingsplan ook daadwerkelijk moet worden uitgevoerd en afdwingbaar is vanuit de gemeente.

10

Hoofdstuk 10 Handhaafbaarheid

In dit bestemmingsplan heeft actueel beleid zijn doorwerking in de regels gekregen. Hierdoor is het juridisch kader van het bestemmingsplan voor gemeente als publiek beter toepasbaar geworden. Van de gemeente mag verwacht worden dat opgetreden wordt als de regels van het bestemmingsplan niet worden nageleefd. Bestemmingsplannen zijn immers bindend voor overheid en publiek ter bescherming van een goede ruimtelijke kwaliteit en een veilige leefomgeving.

Het college van de gemeente Staphorst vindt het belangrijk dat het toepassen en naleven van de regels in het wijzigingsplan wordt gevolgd.

Voor wat betreft handhaving kan de gemeente onmogelijk continu alles controleren. De gemeente vertrouwt erop dat inwoners en bedrijven de regels naleven en zij er alles aan doen om risico's en nadelige effecten voor de maatschappij te voorkomen. Risico's bepalen de inzet van de beschikbare capaciteit. Op basis van kennis en ervaring is vastgesteld welke bedrijfscategorieën en activiteiten het grootste risico vormen voor fysieke veiligheid, leefbaarheid, volksgezondheid, milieu en imago.

Deze uitgangspunten zijn gebruikt bij het opstellen van dit wijzigingsplan en worden ook toegepast bij de naleving van de regels van het wijzigingsplan.

11 Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 van de toelichting – Watertoets

Bijlage 2 van de toelichting – Geuronderzoek