

Wijzigingsplan

Buitengebied, wijzigingsplan Vaartweg 17 te Staphorst

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

April 2024

Vastgesteld

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

Wijzigingsplan

“Buitengebied, wijzigingsplan Vaartweg 17 te Staphorst”

Plannaam: Buitengebied, wijzigingsplan Vaartweg 17 te Staphorst
IMRO-code: NL.IMRO.0180.5112023003-VS01
Plantype: Wijzigingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: April 2024



Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	BESCHRIJVING INITIATIEF.....	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	7
1.3	HUIDIGE PLANOLOGISCHE SITUATIE	8
1.4	BESCHRIJVING STRIJDIGHEDEN MET VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	10
1.5	LEESWIJZER	10
HOOFDSTUK 2	HISTORISCH-GEOGRAFISCHE BESCHRIJVING PLANGEBIED EN OMGEVING	11
2.1	BESTAANDE SITUATIE	11
2.2	ONTSTAANGSGESCHIEDENIS	12
2.3	HYDROLOGIE	13
2.4	LANDSCHAPS- EN NATUURWAARDEN	13
2.5	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	14
2.6	STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN	14
HOOFDSTUK 3	GEMEENTELIJKE RANDVOORWAARDEN AAN HET INITIATIEF.....	16
3.1	BEELDKWALITEITSEISEN	16
3.2	RUIMTELIJKE EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	16
3.3	DOORVERTALING NAAR INITIATIEF	16
HOOFDSTUK 4	VERBETERING RUIMTELIJKE KWALITEIT ALS GEVOLG VAN HET INITIATIEF	17
4.1	GEBRUIKSWAARDE	17
4.2	BELEVINGSWAARDE	17
4.3	TOEKOMSTWAARDE (DUURZAAMHEID)	17
4.4	SOCIALE VEILIGHEID	17
4.5	CONCLUSIE	17
HOOFDSTUK 5	BELEIDSKADERS	18
5.1	RIJKSBELEID.....	18
5.2	PROVINCIAAL BELEID	19
5.3	GEMEENTELIJK BELEID	27
HOOFDSTUK 6	TOETS INITIATIEF AAN OMGEVINGSASPECTEN	35
6.1	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	35
6.2	DUURZAAMHEID EN KLIMAAT	37
6.3	BODEMKWALITEIT	37
6.4	GELUID	39
6.5	LUCHTKWALITEIT	41
6.6	GEUR.....	42
6.7	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	45
6.8	EXTERNE VEILIGHEID	47
6.9	WATER	49
6.10	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE.....	52
6.11	ECOLOGIE	53
6.12	VERKEER, PARKEREN, IN- EN UITRITTEN.....	55
6.13	OVERIGE ASPECTEN	55
HOOFDSTUK 7	UITVOERBAARHEID	56
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	56

7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	56
7.3	BURGERPARTICIPATIE	56
7.4	VOOROVERLEG	56
7.5	OVERIGE RELEVANTE ASPECTEN	57
HOOFDSTUK 8 JURIDISCHE TOELICHTING.....		58
8.1	ALGEMEEN.....	58
8.2	OPBOUW REGELS	58
8.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	59
8.4	VOORWAARDELIJKE VERPLICHTING.....	60
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		61
BIJLAGE 1	ERFINRICHTINGSPLAN.....	61
BIJLAGE 2	BODEMONDERZOEK	62
BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK – WEGVERKEERSLAWAAL	63
BIJLAGE 4	ONDERZOEK GEURHINDER EN VEEHOUDERIJ.....	64
BIJLAGE 5	KWANTITATIEVE RISICOANALYSE	65
BIJLAGE 6	WATERTOETSRESULTAAT	66
BIJLAGE 7	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA.....	67
BIJLAGE 8	STIKSTOFBEREKENING.....	68

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Beschrijving initiatief

1.1.1 Aanleiding

Op het agrarische perceel aan de Vaartweg 17 in Staphorst is een boerderij aanwezig. De agrarische activiteiten worden niet meer uitgevoerd op deze locatie. Initiatiefnemer is daarom voornemens de boerderij te splitsen in drie wooneenheden. Hierbij dient de bestaande inwoonsituatie in het voorhuis behouden te blijven. Alle bestaande schuren zullen worden gesloopt en er zal een nieuw bijgebouw gerealiseerd worden ten behoeve van de drie wooneenheden.

Het voornemen is niet in overeenstemming met de geldende gebruiks- en bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Staphorst, aangezien er geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden en de boerderij voor reguliere bewoning zal worden gebruikt. In het geldende bestemmingsplan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee, onder voorwaarden, het agrarische perceel een woonbestemming krijgt (artikel 6.8 lid f) en de boerderij kan worden gesplitst (artikel 38.7 lid a). Voor deze wijzigingen is een wijzigingsplan benodigd. Voor de inwoning geldt een afwijkmogelijkheid (artikel 58.5) dat middels een omgevingsvergunning mogelijk is na vaststelling van voorliggend wijzigingsplan.

Op het voornemen heeft de omgevingskamer van de gemeente Staphorst (d.d. 14 december 2022) een positief advies gegeven, waarna het college een positief besluit (d.d. 3 januari 2023) heeft genomen.

Een wijziging van het geldende planologische regime is noodzakelijk om de voorgenomen wijzigingen mogelijk te maken. Voorliggend wijzigingsplan voorziet hierin. Aangetoond wordt dat deze wijziging van het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.1.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Op het perceel aan de Vaartweg 17 in Staphorst is een boerderij aanwezig met enkele schuren. De boerderij zal voornamelijk intern worden verbouwd, waardoor de bestaande hoofdvorm behouden blijft. In het voorhuis zal de bestaande inwoonsituatie behouden blijven. In het achterhuis zullen twee nieuwe wooneenheden gerealiseerd worden.

De schuren zijn niet karakteristiek en zullen worden gesloopt en worden vervangen voor een nieuw gezamenlijk bijgebouw ten behoeve van de drie wooneenheden. Deze nieuwe schuur zal maximaal 75 m² per wooneenheid zijn, waardoor de oppervlakte niet meer zal zijn dan de maximale oppervlakte aan bijgebouwen. De nieuwe schuur zal op de locatie van de oude te slopen schuren worden gerealiseerd.

Ook zullen er per woning twee parkeerplaatsen gerealiseerd worden. De benodigde verharding wordt minimaal aangebracht en zoveel mogelijk met half verharding. De karakteristieke solitaire bomen blijven behouden en de houtsingels zullen worden versterkt.

In het kader van voorliggend initiatief is een erfinrichtingsplan opgesteld van de gewenste situatie. Deze is opgenomen in afbeelding 1.1. Tevens is dit erfinrichtingsplan opgenomen als bijlage 1 van deze toelichting.



Afbeelding 1.1 Uitsnede erfinrichtingstekening Vaartweg 17 (Bron: VBT)

1.1.3 De bij het plan behorende stukken

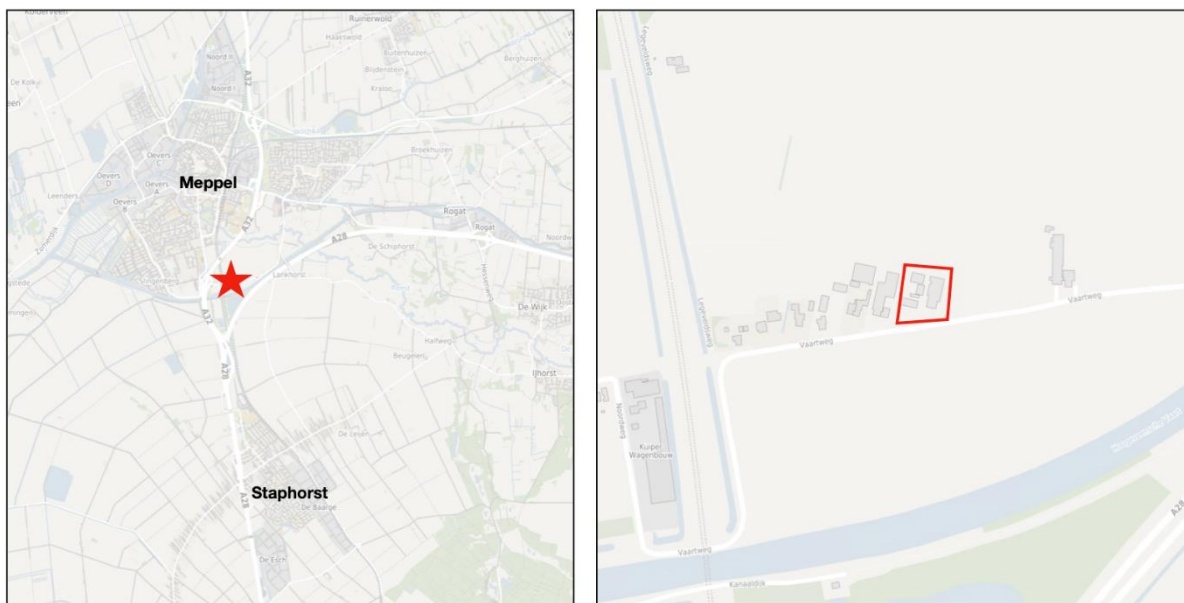
Het wijzigingsplan “Buitengebied, wijzigingsplan Vaartweg 17 te Staphorst” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0180.5112023003-VS01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen);
- toelichting (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het wijzigingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied betreft het agrarische perceel aan de Vaartweg 17, gelegen in het buitengebied van de gemeente Staphorst. Kadastraal staat het plangebied bekend als gemeente Staphorst, sectie AR, met nummer 5958. In afbeelding 1.2 is respectievelijk de ligging van het plangebied ten opzichte van de kernen Staphorst en Meppel en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven. De rode ster en de rode omlijning geven het plangebied indicatief weer.



Afbeelding 1.2 Ligging plangebied in buitengebied van Staphorst en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: Atlas leefomgeving, bewerkt)

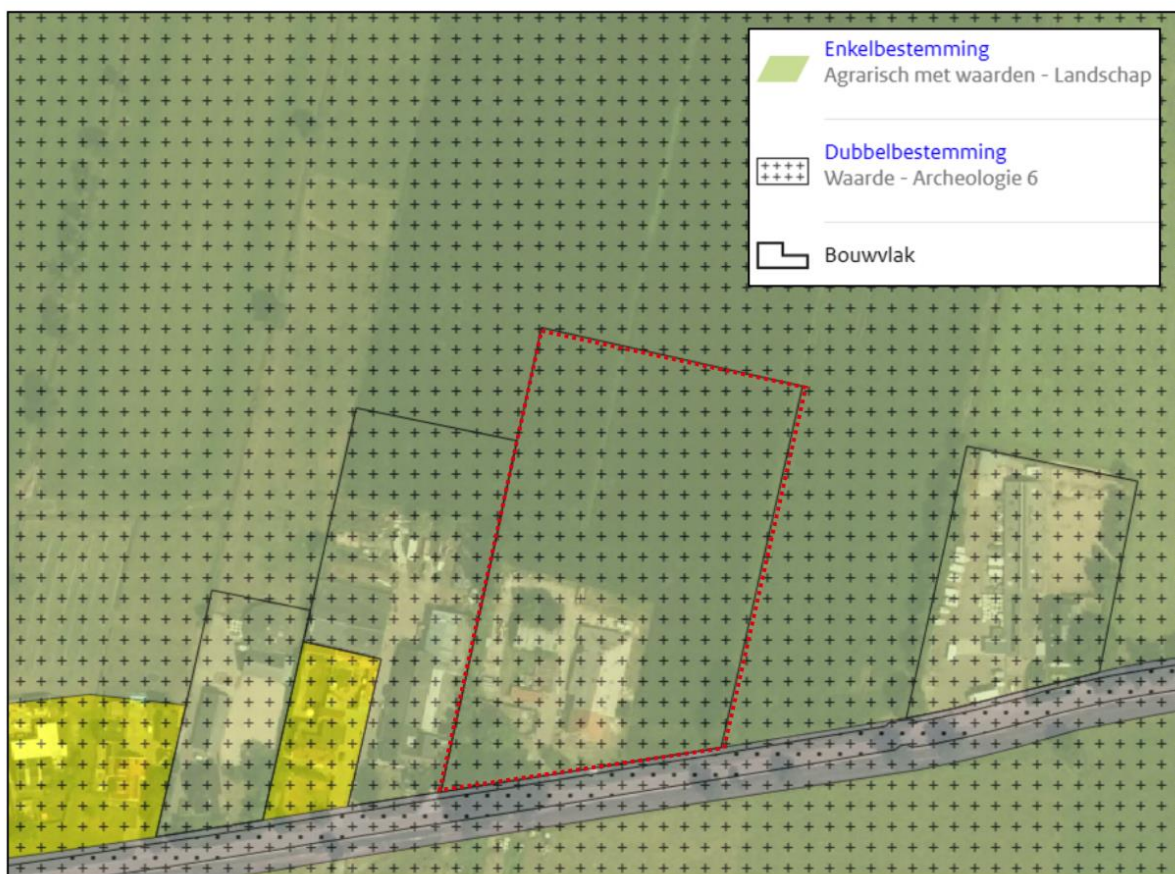
1.3 Huidige planologische situatie

1.3.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied”. Dit bestemmingsplan is op 25 juni 2013 door de gemeenteraad van de gemeente Staphorst vastgesteld. Tevens is het bestemmingsplan “Kleinschalige windturbines” (vastgesteld op 23 juni 2020) van kracht. Hiermee is voor het gehele grondgebied de planologisch-juridische regeling voor de bouw van kleinschalige windturbines vastgelegd.

In dit geval is voor de duiding van de vigerende bestemmingen en of aanduidingen het bestemmingsplan “Buitengebied” van belang. Ten aanzien van het bestemmingsplan “Kleinschalige windturbines” zijn uitsluitend de bepalingen in de regels omtrent het plaatsen van kleinschalige windturbines relevant.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan “Buitengebied” opgenomen. Het plangebied is indicatief weergegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Beschrijving bestemmingen

Het plangebied is op basis van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied” voorzien van de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschap’ met een bouwvlak. Verder geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 6’. Hierna wordt op de geldende bestemmingen ingegaan.

Agrarisch met waarden - Landschap

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschap' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de landschappelijke waarden, met dien verstande dat hieronder het behoud en/of het herstel van de volgende essentiële ruimtelijke kenmerken wordt begrepen. Alsmede zijn de gronden bedoeld voor ondermeer agrarische cultuurgrond en een grondgebonden agrarisch bedrijf, al dan niet met een neventak intensieve veehouderij. Binnen het bouwvlak mogen er mogen uitsluitend gebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van agrarische bedrijven met bijbehorende functies worden gebouwd, met dien verstande dat het bouwen van kassen niet is toegestaan.

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 ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 1,5 ha wordt uitgebreid;
- bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 1,5 ha ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

1.4 Beschrijving strijdigheden met vigerend bestemmingsplan

Het regulier bewonen van de boerderij en het splitsen van de boerderij is, vanwege het ontbreken van passen gebruiks- en bouw mogelijkheden, niet in overeenstemming met de geldende bestemming. Ter plaatse van het agrarische bouwvlak zijn alleen bedrijfswoningen behorende bij het agrarische bedrijf toegestaan. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen binnen het bestemmingsplan, die het mogelijk maakt om de boerderij een woonbestemming te geven (artikel 6.8 lid f) en de boerderij te splitsen in drie wooneenheden (artikel 38.7 lid a). Voorliggend wijzigingsplan voorziet hiervoor in de gewenste toekomstbestendige juridisch planologische kaders.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op historisch geografische beschrijving van het plangebied en de omgeving.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de door de gemeente gegeven randvoorwaarden aan het initiatief.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van het initiatief. Concreet wordt ingegaan op de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie Overijssel en de gemeente Staphorst beschreven.

In hoofdstuk 6 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 7 bevat de sociale component van het plan.

In de hoofdstukken 8 en 9 wordt respectievelijk ingegaan op de uitvoerbaarheid en de juridische aspecten/planverantwoording van het project. Hoofdstuk 10 gaat in op de handhaafbaarheid van het plan.

HOOFDSTUK 2 HISTORISCH-GEOGRAFISCHE BESCHRIJVING PLANGEBIED EN OMGEVING

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Staphorst ten noorden van de kern Staphorst. De ruimtelijk-functionele structuur bestaat voornamelijk uit agrarische gronden met verspreid liggende agrarische bedrijven en woonpercelen. Ten zuiden stroomt de Omgelegde Hoozeveensevaart en ligt de A28. Ten westen ligt de A32.

De Vaartweg 17 betreft een voormalig agrarisch bedrijf. Op het perceel is een boerderij aanwezig met ten westen enkele schuren. Tussen de schuren en de boerderij is sprake van erfverharding. Het perceel wordt via een in- en uitrit aan de zuidzijde ontsloten op de Vaartweg. Ten oosten en noorden van het plangebied zijn agrarische gronden aanwezig en ten westen ligt een agrarisch perceel met een boerderij met enkele schuren.

De ligging en begrenzing van het plangebied is in afbeelding 2.1 indicatief weergegeven, waarbij het plangebied rood is omkaderd. In afbeelding 2.2 straatbeelden van de huidige situatie opgenomen.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie (Bron: Atlas leefomgeving)



Afbeelding 2.2 Straatbeelden vanaf Vaartweg (Bron: Google streetview, augustus 2021)

2.2 Ontstaansgeschiedenis

Staphorst ligt in een gebied waar in het begin van de middeleeuwen nog een metersdiep pakket hoogveen lag. De ontginning hiervan, die een aantal eeuwen heeft geduurd, bepaalt vandaag de dag voor een belangrijk deel het landschap en de karakteristiek in Staphorst. Kenmerkend voor Staphorst is het bebouwingslint dat ook wel 'De Streek' genoemd wordt. Dit lint omvat zowel de kern Staphorst als de kern Rouveen en ligt ter hoogte van Staphorst in een gebogen lijn die haaks op de ontginningspercelen ligt.

De kern Staphorst is de grootste kern binnen de gemeente met de grootste verscheidenheid aan functies. Van oudsher werd er voornamelijk langs De Streek gewoond en gewerkt. Door middel van planmatige uitbreidingen van de kern Staphorst is de kern in eerste instantie in noordelijke richting ontwikkeld, tussen de A28 en de spoorlijn in. Vervolgens heeft uitbreiding in zuidelijke richting plaatsgevonden; ook in het gebied tussen de A28 en het spoor. Verspreid in het dorp en met name in De Streek komen ook solitaire bedrijven voor. Deze bedrijven variëren in aard en omvang.

De belangrijkste sectoren van de bedrijvigheid zijn de sectoren landbouw, metaalbewerking, bouwnijverheid en detailhandel. Voor wat betreft detailhandel heeft de kern Staphorst het meeste te bieden van de kern binnen de gemeente. Hierbij is sprake van een belangrijke lokale verzorgingsfunctie in zowel dagelijkse als niet dagelijkse sector.

De gronden van het plangebied maken geen onderdeel uit van het bebouwingslint 'De Streek', maar liggen in noordelijke richting van het bebouwingslint, in het buitengebied tussen de A32 en A28 in.

2.3 Hydrologie

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het maaiveld bevindt zich op circa 2 meter boven NAP.

Het eerste watervoerende pakket bestaat uit zandige afzettingen behorend tot de formaties van Twente, Kreftenheye, Drente, Urk, Enschede en Harderwijk. Tevens komen in dit pakket kleiige afzettingen voor van het Emien en Holsteinen. De dikte van het eerste watervoerende pakket bedraagt circa 20 tot 80 meter.

Onder het eerste watervoerende pakket bevindt zich een scheidende laag welke in hoofdzaak wordt gevormd door een kleilaag, behorend tot de Formatie van Tegelen. De dikte varieert van enkele meters tot circa 25 meter.

Het tweede watervoerend pakket wordt gevormd door fijn zandige, slibhoudende marien pliocene zanden. Tevens bevinden zich grof zandige lagen in het tweede watervoerende pakket. De afzettingen behoren voornamelijk tot de Formaties van Scheemda, Maassluis en Harderwijk.

De ondoorlatende basis bevindt zich op circa 200 meter min maaiveld en wordt gevormd door de kleiige afzettingen behorend tot de formatie van Breda. Het freatische grondwater stroomt in westelijke richting. Het plangebied bevindt zich niet in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Er bevinden zich in de omgeving van het plangebied echter wel diverse afwateringssloten. Daarnaast ligt de Hoozeveense vaart ten zuiden van het plangebied op circa 200 meter.

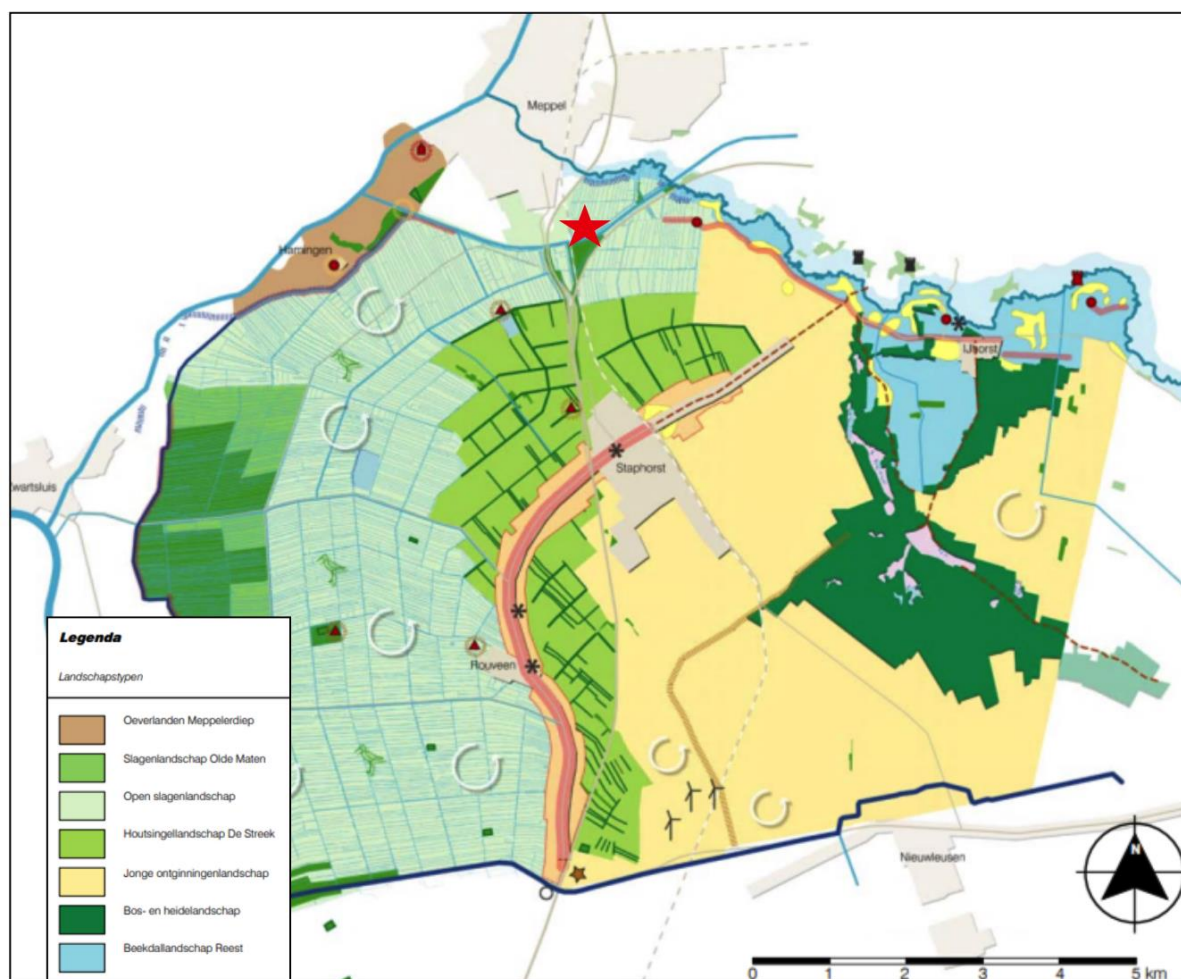
2.4 Landschaps- en natuurwaarden

2.4.1 Natuurnetwerk Nederland en Natura 2000

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen gronden aanwezig die onderdeel uitmaken van NNN-gebieden of Natura 2000-gebieden (zie ook paragraaf 6.11 van deze toelichting).

2.4.2 Landschapstypen

In afbeelding 2.3 is een uitsnede van de landschapskwaliteitskaart van de gemeente Staphorst weergegeven. Het plangebied is met een rode ster gemarkeerd.



Afbeelding 2.3 Landschapskwaliteiten Staphorst (Bron: Landschapsplan Staphorst, gemeente Staphorst)

Het plangebied ligt in het landschapstype 'Open slagenlandschap'.

Het Open slagenlandschap is een typisch slagenlandschap met karakteristieke knikken in de verkaveling. Er zijn veel sloten met veel moderne lintbebouwing. Het gebied is open en grootschalig, maar er zijn ook tamelijk veel restanten van oude beplantingstructuren. Het kenmerkt zich voornamelijk door agrarische activiteiten. Het landschap heeft een grote mate van openheid en de beplanting is voornamelijk aanwezig langs wegen en bij een aantal erven. Veel erven hebben weinig erfbeplanting.

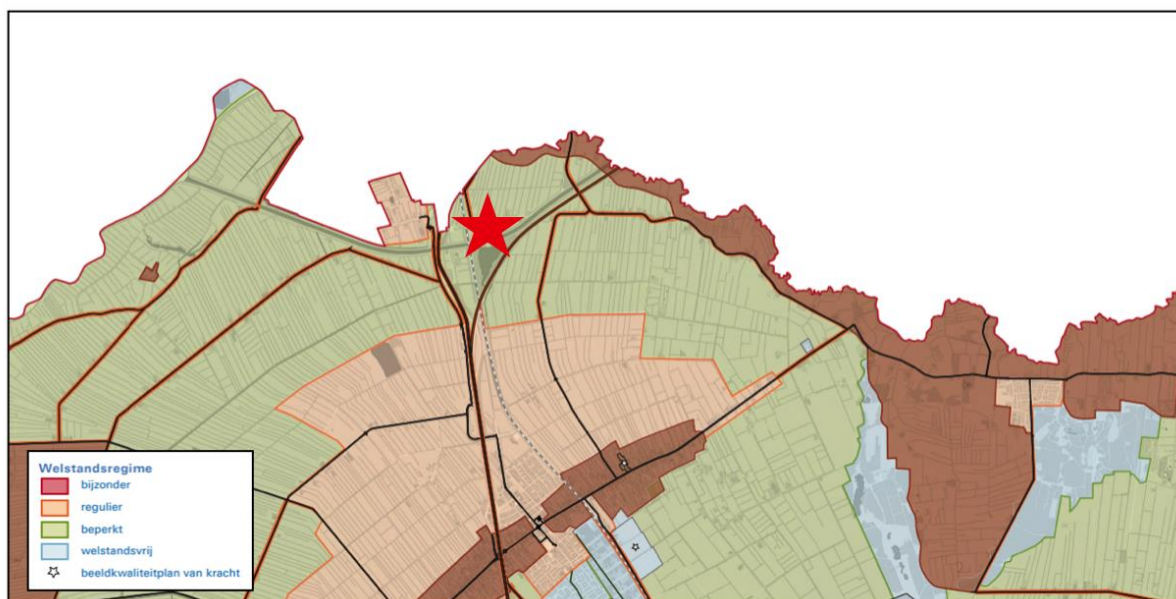
2.5 Archeologie en cultuurhistorie

Het plangebied ligt niet in of nabij het cultuurhistorische bebouwingslint van 'De Streek'. Het plangebied kent zelf geen bijzondere cultuurhistorische waarden en maakt geen onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht De Streek. De bestaande boerderij is geen gemeentelijk monument.

Het plangebied ligt op gronden waar een lage verwachtingswaarde geldt en is voorzien van de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6'. In paragraaf 6.10.1 wordt dit aspect nader uitgewerkt.

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 ligt het plangebied in een gebied waar een beperkt regime geldt (zie de rode ster in onderstaande afbeelding).



Afbeelding 2.4 Welstandskaat Welstandsnota gemeente Staphorst

Bij een beperkt welstandsregime wordt het gebouw of object alleen in relatie tot haar omgeving getoetst, de stedenbouwkundige benadering. Op dit niveau doet het wijzigingsplan 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 geval wordt er geen nieuwe woning gerealiseerd. Wel wordt er een nieuw bijgebouw gebouwd. Via voorliggend wijzigingsplan wordt de woningsplitsing geregeld en de bijgebouwen planologisch geregeld. Het bijgebouw zal voldoen aan de voorwaarden die bij de wijzigingsbevoegdheid horen.

Aan de stedenbouwkundige waarden die zijn voortgekomen uit de Ruimtelijke Atlas en de Welstandsnota van de gemeente Staphorst wordt voldaan.

HOOFDSTUK 3 GEMEENTELIJKE RANDVOORWAARDEN AAN HET INITIATIEF

3.1 Beeldkwaliteitseisen

Zoals reeds vermeld geldt voor het plangebied op basis van de welstandskaat van de gemeente het beperkte regime. Hieronder valt het open slagenlandschap en het jonge ontginningen landschap. Het gaat om open agrarische gebieden met overigens beperkte bouw mogelijkheden. Langs de voormalige ontginningsassen en historische wegen ligt een regulier regime.

Een beperkt welstandsregime beperkt zich tot de volgende aspecten:

- het aansluiten bij de ruimtelijke structuur van de omgeving: open, half open of gesloten verkaveling
- het reageren op de bebouwing aan laan, straat of plein of in bouwblok: vrijstaand, twee aaneen gebouwd, in rijen, grondgebonden of gestapeld
- het handhaven of versterken van de specifieke kenmerken van het gebied: stedelijk, suburbaan, dorpsachtig of landelijk
- de vormgeving van de overgang tussen openbaar en privé gebied: haag, hek of muur
- de materiaaltoepassing en het kleurgebruik ten opzichte van de omgeving.

Beoogde situatie

De boerderij is het hoofdgebouw en zal als boerderij herkenbaar blijven, langgerekt met een lage gootlijn. Er zal een bijgebouw gerealiseerd worden dat als gezamenlijke schuur dient voor de drie. Deze schuur zal een ingetogen schuur worden.

3.2 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing

De gemeente Staphorst beschikt over het 'Landschapsplan Staphorst': een beleidsplan dat 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 landschapstype 'Open slagenlandschap' (zie afbeelding 2.3).

Het buitengebied van Staphorst is hoofdzakelijk in gebruik als agrarisch gebied. De landbouw is de belangrijkste vorm van ruimtegebruik en een belangrijke bron van werkgelegenheid in Staphorst. Door het agrarisch gebruik blijft de openheid van het open slagenlandschap in stand. Er is beplanting langs wegen, de erven hebben weinig erfbeplanting. Het sortiment bestaat voornamelijk uit essen, witte abelen en elsen, eendenkooien en pest- en geriefhoutbosjes en veel restanten van landschappelijke beplantingen. Er is sprake van een grote mate van openheid en een rationele slagenverkaveling met enkele knikken.

3.3 Doorvertaling naar initiatief

In het voorliggende geval wordt een bestaande boerderij gesplitst naar drie wooneenheden. Daarnaast worden de bestaande schuren gesloopt en zal er een nieuw gezamenlijk bijgebouw gerealiseerd worden. Er vindt een sanering van erfverharding plaats zodat het perceel een woonuitstraling krijgt. Verder worden er nieuwe singels aangeplant en versterkt zodat het geheel landschappelijk wordt ingepast. Er is een erfinrichtingsplan opgesteld, zie afbeelding 1.1 en bijlage 1 van deze toelichting. Geconcludeerd is door de gemeente dat het plan voorziet in een goeie erfinrichting, waarmee ruimtelijke een kwaliteit winst wordt bereikt ten opzichte van de huidige situatie. Dit wordt juridisch ook geborgd door middel van een erfinrichtingsplan.

HOOFDSTUK 4 VERBETERING RUIMTELIJKE KWALITEIT ALS GEVOLG VAN HET INITIATIEF

Ruimtelijke kwaliteit uit zich in plannen die zijn opgesteld vanuit de belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde van het gebied waarin zich het plan bevindt. De term 'toekomstwaarde' is in feite synoniem aan de term 'duurzaamheid'. De provincie Overijssel en de gemeente Staphorst hebben ruimtelijke kwaliteit tot de pijler van ruimtelijk beleid gemaakt, zie ook de omgevingsvisies (zie paragraaf 5.3.1 van deze toelichting).

In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke kwaliteit binnen voorliggend voornemen beschreven.

4.1 Gebruikswaarde

Met de voorgenomen ontwikkeling blijft een boerderij behouden, ondanks dat er geen agrarische activiteiten meer plaatsvinden. Deze wordt landschappelijk versterkt door de landschappelijke inpassing waarbij overtollige erfverharding wordt verwijderd en extra groenelementen worden aangelegd. De gebruikswaarde van het plangebied neemt hiermee toe, doordat onder meer de oude schuren worden gesloopt en een nieuwe gezamenlijk schuur wordt gebouwd. En aangezien het perceel wordt opgeknapt en wordt voorzien in drie representatieve wooneenheden in het buitengebied van Staphorst. Op deze wijze kan het erf door drie huishoudens bewoond en onderhouden worden, dit komt de gebruikswaarde ten goede en draagt bij aan het voorzien in voldoende woningen in de gemeente Staphorst.

4.2 Belevingswaarde

Voorliggend initiatief brengt geen belemmeringen met zich mee voor de belevingswaarde ter plaatse van het plangebied. De bestaande bebouwing zal conform huidige situatie behouden blijven met uitzondering de bijgebouwen die gesloopt zullen worden. Het erf zal opnieuw landschappelijk worden ingepast conform de geldende gebiedskenmerken. Daarnaast wordt overtollige verharding verwijderd en vervuld voor een tuin 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.

4.3 Toekomstwaarde (duurzaamheid)

Met het planologisch splitsen van de woonboerderij in drie wooneenheden wordt voorzien in een vervolgfunctie met toekomstwaarde. De voorzieningen in de omgeving van het plangebied zijn de afgelopen jaren achteruitgegaan. Met het splitsen van de woning wordt bijgedragen aan het voorzien in voldoende woningen en het vergroten van de leefbaarheid. Een woningsplitsing tast het karakteristieke karakter van het erf niet aan. Doordat het erf door drie huishoudens) en daarmee drie inkomens onderhouden wordt, is er meer financiële draagkracht voor eventueel onderhoud.

4.4 Sociale veiligheid

Het plan heeft geen wezenlijke invloed op de sociale veiligheid behalve dan dat er meerdere gezinnen op een erf zullen wonen.

4.5 Conclusie

Als gevolg van het initiatief worden de gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van het plangebied fors verbeterd.

HOOFDSTUK 5 BELEIDSKADERS

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)

5.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

5.1.1.2 Vier prioriteiten

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. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie; in 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust
2. Duurzaam economisch groeipotentieel; Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050.
3. Sterke en gezonde steden en regio's; er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken, waarbij wordt ingezet op ontwikkelingen binnen de bestaande stadsgrenzen.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied; er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw.

5.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

1. Combinatie 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 onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschil tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. 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 inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

5.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen en bijbehorende andere planologische wijzigingen/reguleringen. Voorliggend planvoornemen betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI.

Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

5.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

5.1.2.1 Algemeen

In de toenmalige Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In het Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

- bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.
- stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

5.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro).

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat gelet het aantal woningen dat het plan mogelijk maakt, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRVS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

De in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling voorziet in het toevoegen van twee wooneenheden in een bestaande boerderij. In voorliggend geval is de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing aangezien onderhavig initiatief een kleinschalige ontwikkeling betreft. 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 en Omgevingsverordening provincie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel van 1 mei 2017 geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel weer. Hierin worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving nader uitgewerkt.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel 2017. 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. In de loop van de jaren zijn deze meerdere keren geactualiseerd.

5.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

5.2.2.1 *Of - generieke beleidskeuzes*

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

5.2.2.2 *Waar - ontwikkelingsperspectieven*

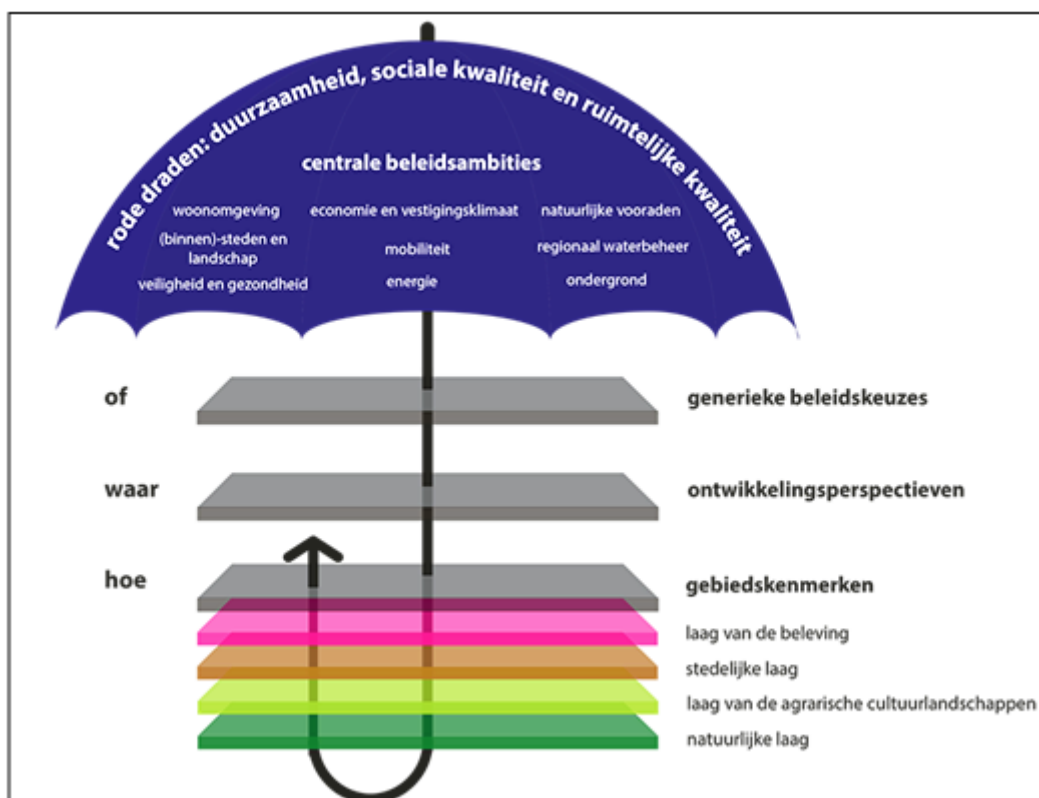
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

5.2.2.3 *Hoe - gebiedskenmerken*

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 5.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 5.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

5.2.3 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

5.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn met name artikel 2.1.3 en artikel 2.1.5 en artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader ingegaan op de genoemde artikelen.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
- *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip ‘groene omgeving’ nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip ‘bestaand bebouwd gebied’ nader gedefinieerd als: *de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro/artikel 10 BRO.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van twee wooneenheden in een bestaande boerderij. Hiermee wordt de bestaande bebouwing en de mogelijkheden van de bestaande ruimte benut. Daarnaast worden de bestaande schuren gesloopt. Er is daarmee dan ook geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving. De woonfunctie past in het buitengebied. Het nieuwe bijgebouw wordt zorgvuldig gesitueerd en past in het erfensemble. Hiermee is er sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.5: Ruimtelijke kwaliteit (leden 1, 2, 3 en 5)

- *In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.*
- *In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.*
- *In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.*
- 5. *In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

In de hierop volgende paragrafen blijkt dat de ontwikkeling bijdraagt aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken, hoe toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel, dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het geldende ontwikkelingsperspectief en op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering en de Catalogus Gebiedskenmerken. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening.

Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen

1. *Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.*

De van belang zijnde begrippen in het kader van artikel 2.2.2 zijn hierna opgenomen:

- **Nieuwe woningen:** te realiseren woningen, waarvoor nog geen omgevingsvergunning is afgegeven;
- **Actueel onderzoek woningbouw:** door de raad vastgesteld onderzoek waarin de behoefte van de gemeente aan nieuwe woningen is onderbouwd op basis van de regionale behoefte woningbouw, markt- en vastgoedanalyses en andere relevante gegevens;
- **Regionale behoefte woningbouw:** door Gedeputeerde Staten vastgestelde provinciale analyse waarin de regionale behoefte aan nog te realiseren woningen is onderbouwd op basis van provinciale behoefteprognoses.
- **Woonafspraken:** bestuurlijke afspraken tussen provincie Overijssel en gemeenten over onder meer doelgroepen, wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, toekomstbestendigheid, bestaande voorraad, programmeren en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en bijbehorende programmeringsdocumenten zoals voor een aangegeven periode zijn gemaakt;
- **Regio:** de gemeenten die onderdeel uitmaken van de samenhangende woningmarkt die bediend wordt met de woningbouwmogelijkheden die een gemeente biedt.

In artikel 2.2.3 lid 1 van de Omgevingsverordening wordt onder actueel onderzoek woningbouw verstaan: onderzoek wat eens in de 2 jaar wordt geactualiseerd.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Zoals uit artikel 2.2.2 blijkt mogen bestemmingsplannen/wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen enkel voorzien in de realisatie van nieuwe woningen indien de behoefte daaraan is aangetoond door middel van een actueel onderzoek woningbouw. Hierbij dient te worden aangesloten bij de woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Voorliggend plan omvat in toepassen van een wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan, waarmee er drie wooneenheden gerealiseerd worden. In paragraaf 5.3.3 wordt aangetoond dat voorliggend plan bijdraagt aan de behoefte naar woningen in het buitengebied van de gemeente Staphorst.

5.2.3.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. In afbeelding 5.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen, waarin het plangebied indicatief middels de rode cirkel is aangeduid.



Afbeelding 5.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

"Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap"

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
- continu en beleefbaar watersysteem.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

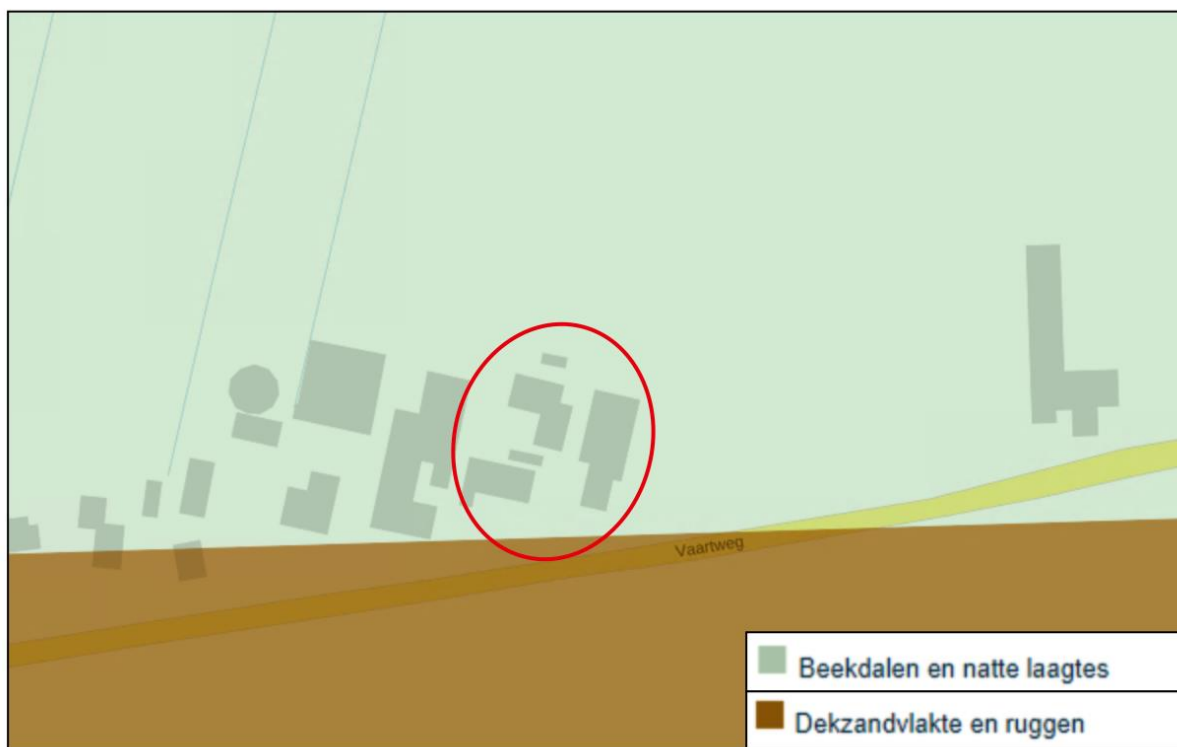
De focus binnen het perspectief ligt met name op het voortbouwen op de bestaande kenmerkende structuren van het agrarische cultuurlandschap. Met het voornemen blijft een bestaande boerderij behouden en wordt het erf landschappelijk versterkt. Dit is passend binnen het ontwikkelingsperspectief.

5.2.3.3 Hoe - Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie in het buitengebied ligt. Dit betekent dat de 'Stedelijke laag' buiten beschouwing kan blijven.

De “Natuurlijke laag”

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Beekdalen en natte laagtes' en in het uiterste zuiden van het plangebied raakt het net 'Dekzandvlakte en ruggen'. Afbeelding 5.3 betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Natuurlijke laag”. Het plangebied is rood omcirkeld.



Afbeelding 5.3 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart 'Natuurlijke laag' (Bron: Provincie Overijssel)

'Beekdalen en natte laagtes'

Het zandlandschap van de provincie is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit de weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren.

Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

Het plangebied betreft een voormalig agrarisch perceel waar de van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' niet of nauwelijks meer aanwezig is. Voorgenomen ontwikkeling is van beperkte omvang. Het nog aanwezige natuurlijke reliëf wordt niet (verder) aangetast. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast conform de ter plaatse geldende gebiedskenmerken. Geconcludeerd wordt dat de "Natuurlijke laag" geen belemmering vormt voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

De "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Jonge heide- en broekontginningslandschap'. In afbeelding 5.4 wordt dit weergegeven. Het plangebied is met een rode cirkel aangegeven.



Afbeelding 5.4 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart 'Laag van agrarisch cultuurlandschap' (Bron: Provincie Overijssel)

'Jonge heide- en broekontginningslandschap'

De grote oppervlakte aan -voormalige- natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex.

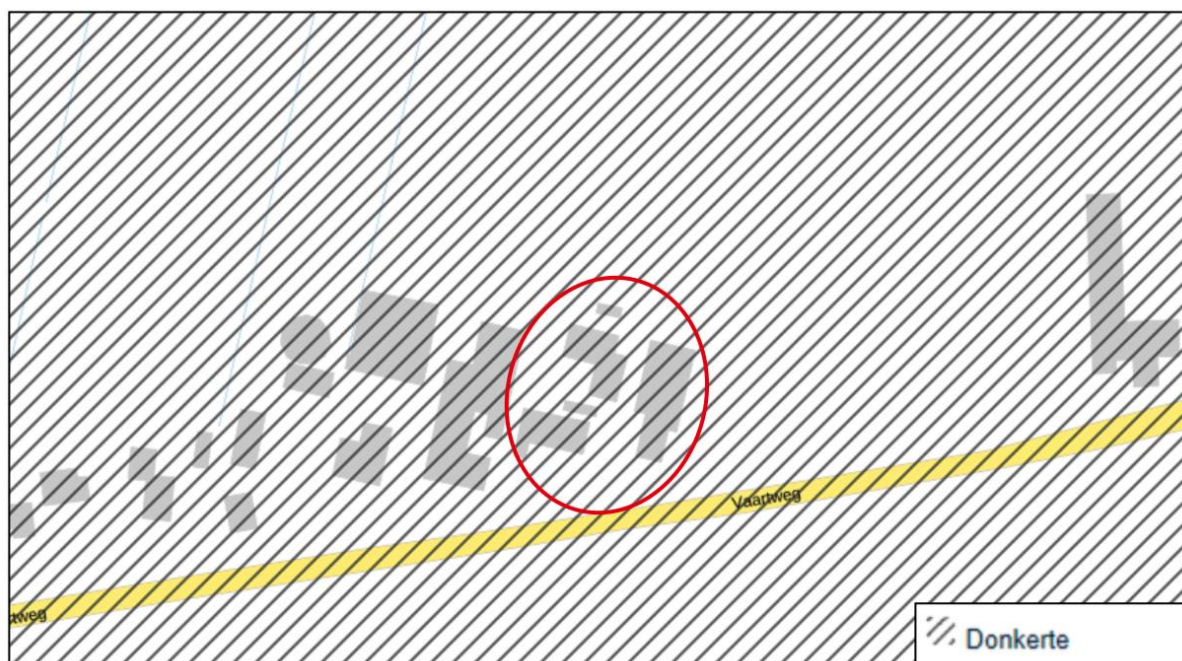
Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren welke gevormd worden door landschappelijke raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen. De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. Binnen de vorenstaande raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

Ter plaatse van het plangebied wordt het landschap versterkt. Dit gebeurt enerzijds door de sloop van de oude schuren. Anderzijds wordt de locatie landschappelijk ingepast conform de ter plaatse geldende gebiedskenmerken. Zie hiervoor ook paragraaf 2.4. De ter plaatse geldende landschappelijke waarden worden daarmee versterkt. De gewenste ontwikkeling is in overeenstemming met de gebiedskenmerken van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

De "Laag van beleving"

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van beleving' aangeduid met 'Donkerte'. In afbeelding 5.5 wordt dit weergegeven. Het plangebied is een rode cirkel aangegeven.



Afbeelding 5.5 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart 'Laag van beleving' (Bron: Provincie Overijssel)

'Donkerte'

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken. De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van beleving'

Met de realisatie van de in voorliggend wijzigingsplan besloten ontwikkeling vindt ten opzichte van de bestaande situatie geen extra uitstraling van kunstlicht plaats. Per saldo zal de lichtuitstraling als gevolg van het voornemen niet toenemen, zie hiervoor ook paragraaf 6.13.2 van deze toelichting. De beoogde beplanting op het perceel zal daarnaast een gedeelte van het licht doen afnemen. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met de 'Laag van beleving' is.

5.2.4 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende wijzigingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoordt en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

5.3 Gemeentelijk beleid

5.3.1 Omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar'

5.3.1.1 Algemeen

De Omgevingsvisie Staphorst is gericht op verbetering van de 'omgevingskwaliteit'. De visie geeft de kaders voor (particuliere) initiatieven en nodigt inwoners en partijen uit met ontwikkelingen te komen die bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Daarbij gaat het niet alleen om ruimtelijke kwaliteit, maar ook om kwaliteitsverbetering op bijvoorbeeld het gebied van recreatie, ecologie, leefbaarheid, zorg, duurzaamheid en (agrarische) economie. De omgevingsvisie bevat de koers van Staphorst richting de toekomst met 2030 als stip op de horizon en een doorkijk naar 2050.

De gemeente kent de volgende drie kernkwaliteiten:

1. *Innovatieve plattelandseconomie:*
De economie kent een sterke fysieke component (bedrijventerreinen), maar ook een sterke sociale kant (arbeidsmarkt).
2. *Gezonde en dynamische samenleving:*
Dit lijkt op het eerste gezicht misschien vooral een sociaal thema, maar gezondheid heeft ook een belangrijke fysieke component, in de vorm van beweegvriendelijke omgeving en goede leefomstandigheden.
3. *Verantwoord vernieuwen:*
Dit gaat over het op een manier vernieuwen van de fysieke leefomgeving die oog heeft voor duurzaamheid, het culturele erfgoed, de ruimtelijke kwaliteit en de andere twee sector-overstijgende thema's. Zodoende ligt er ook een sterke relatie met het sociale domein.

5.3.1.2 Landbouw en landschap

Het buitengebied van Staphorst is van het Slagenlandschap tot het Reestdal uniek en gevarieerd en toont daarnaast in één oogopslag de ontstaansgeschiedenis van Staphorst. Het boerderijenlint en aansluitend houtsingellandschap dragen het grondgebied en bepalen het karakter en deels de identiteit van de gemeente. Het landschap hangt sterk samen met de ontwikkelingen in de landbouw, wat op basis van gelijkwaardigheid een vraagstuk vormt voor de toekomst.

Het buitengebied wordt hoofdzakelijk gebruikt als agrarisch gebied, de agrarische bedrijvigheid is een belangrijke pijler voor de economie. Schaalvergroting ten behoeve van deze agrarische bedrijvigheid betekent aan de ene kant het doorgaan van boeren, maar aan de andere kant het stoppen van boeren. Schaalvergroting heeft zijn weerslag op het landschap. Ondanks dat wil de gemeente meewerken en ruimte bieden aan ontwikkelingen in het buitengebied. Daarom zijn nieuwe ontwikkelingen toestaan, mits rekening wordt gehouden met de karakteristieken van het landschapstype. Dit is beschreven in het landschappelijk raamwerk, waarbij het gaat om de landschappelijke identiteit en kwaliteit, de herkenbaarheid van de verschillende landschapstypen, de cultuurhistorische betekenis van het landschap en het credo 'behoud door ontwikkeling'. Ook de natuurwaarden, het water en de aanwezigheid van cultuurhistorische en archeologische waarden zijn van belang in de afweging van ontwikkelingen, evenals duurzaamheidsmaatregelen.

Bij grote ontwikkelingen anders dan landbouw wordt in eerste instantie gezocht naar binnenstedelijke locaties. Ontwikkelingen die toch buitenstedelijk ruimte moeten vinden worden aansluitend aan bestaand stedelijk gebied gesitueerd. Hier liggen relatief de minst hoge landschappelijke waarden, waardoor aantasting van het open slagenlandschap en het houtsingellandschap wordt voorkomen. Daarnaast worden de ontwikkelingen zo goed mogelijk ingepast.

5.3.1.3 Een fantastisch woon- en leefklimaat

In de omgevingsvisie worden verschillende thema's behandeld. In het kader van een rood-voor-rood ontwikkeling is het thema 'een fantastisch woon- en leefklimaat' van belang.

Het is goed wonen in Staphorst. De kwaliteit van woningen en de woonomgeving zijn over het algemeen naar tevredenheid van de inwoners. Dat wil Staphorst graag zo houden. De ambitie is om een goed woon- en leefklimaat aan te blijven bieden. Hierbij wordt gefocust op zowel kwaliteit (groen en prettige leefomgeving) als kwantiteit (meer woningen).

Demografische ontwikkelingen

In de periode van 2019 tot 2030 gaat het naar verwachting om een toename met 610 huishoudens en in de periode van 2030 tot en met 2040 om 220 huishoudens. Tegelijkertijd zal de komende jaren ook de vergrijzing toenemen.

Doelgroepen

- Staphorst zorgt voor een voldoende ruim woningaanbod, om te voorkomen dat Staphorsters noodgedwongen naar omliggende gemeenten verhuizen;
- De demografische ontwikkelingen leiden met name tot een grote vraag naar woningen voor starters, daarbij vraagt de betaalbaarheid van woningen voor starters en kleine huishoudens de aandacht;
- Er wordt geanticipeerd op de vergrijzing door te zorgen voor levensloopbestendige woningen (zoals nultredenwoningen) en verdichting vindt plaats met name in de nabijheid van voorzieningen;
- Er is vraag naar woningen in het duurdere segment. Daarbij gaat het met name om grote kavels in groen woonmilieu;
- Er worden alternatieve (tijdelijke) huisvestingsoplossingen voor vergunninghouders en andere doelgroepen geboden. Hierover worden afspraken gemaakt met de woningcorporatie.

Locaties

Ten aanzien van de locatie waar wordt gebouwd, houdt Staphorst een zogenaamde drietrapsraket aan. Hierna wordt er uitgebreider op ingegaan:

1. Allereerst worden de reeds ingezette ontwikkelingen afgerond (stap 1). Hierbij gaat het om inbreidingslocaties, zoals de Triangellocatie en de Levensboomlocatie in Rouveen. Daarbij is wel belangrijk dat de 'inbreiding' met woningbouw niet ten koste gaat van de leefbaarheid en het groene, dorpse karakter van Staphorst.
2. Vervolgens worden buitenstedelijke projecten/fasen die in voorbereiding zijn, ontwikkeld (stap 2). Dit gaat om het tweede deel van de Slagen (tot de Kleine Hoogteweg). Om meer ruimte te bieden aan werken aan huis, zoals zzp'ers doen, en om een soepeler overgang te krijgen naar (zware) bedrijventerreinen ontwikkelt Staphorst de locaties aan de oostzijde van het spoor en ten westen van de Slagen als woon-werklocaties.
3. Alleen als blijkt dat er een kwantitatieve dan wel kwalitatieve behoefte is aan extra ruimte voor nieuwe woningen buiten het bestaand stedelijk gebied, dan komen deze locaties in beeld (stap 3). Ontwikkeling van deze locaties dient gepaard te gaan met een wezenlijke bijdrage aan de drie kernkwaliteiten. In lijn met de Omgevingswet kan worden gedacht aan woningbouw op bestaande kavels en binnen bestaande bebouwing, zowel binnen- als buitenstedelijk. Dit kan door woningsplitsing of hergebruik van bestaande bebouwing. Bij voorkeur is dit dichtbij één van kernen om zo te zorgen dat de afstand tot de voorzieningen niet te groot is; dit heeft immers minder verkeersbewegingen tot gevolg en meer bestedingen.

5.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de "Omgevingsvisie Staphorst voor elkaar"

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Staphorst. In voorliggend initiatief krijgt een bestaande agrarische boerderij een woonbestemming, waarbij deze tevens gesplitst wordt in drie wooneenheden. Hiermee komen er meer woningen beschikbaar. Het initiatief past binnen de uitgangspunten van de omgevingsvisie.

5.3.2 Landschapsplan Staphorst

5.3.2.1 Inleiding

In 2011 is het Landschapsplan Staphorst vastgesteld. Het buitengebied van Staphorst heeft namelijk bijzondere landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten welke behouden dienen te blijven en/of versterkt dienen te worden. Het plangebied van het Landschapsplan Staphorst bestaat uit het buitengebied van de gemeente Staphorst en de randen van de kernen Staphorst, Rouveen en IJhorst. Een actualisatiewens, behoefte aan integratie, het ontbreken van een afwegingskader, behoefte aan duurzaam beheer en ontwikkelingen met invloed op het landschap gaven aanleiding tot het opstellen van een landschapsplan.

5.3.2.2 Jonge ontginningenlandschap

Het projectgebied is aangeduid met het gebiedstype 'Jonge heide- en broekontginningslandschap'. Het projectgebied betreft een woonerf waar de van oorsprong voorkomende 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' niet of nauwelijks meer aanwezig is. Voorgenomen ontwikkeling is van beperkte omvang. Het nog aanwezige natuurlijke reliëf wordt niet (verder) aangetast. Met de landschapsmaatregelen wordt ingezet op beplanting die past bij de natuurlijke ondergrond.

5.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het landschapsplan Staphorst

Voorliggend initiatief voorziet in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Staphorst. Binnen het plangebied wordt landschapsontsierende bebouwing gesloopt en een nieuw bijgebouw gerealiseerd. Daarnaast wordt een bestaande boerderij gesplitst in drie wooneenheden, wat een duurzame invulling is van het voormalige agrarische gebouw. Het perceel is opnieuw ingericht en dit is vastgelegd in het erfinrichtingsplan. Dit erfinrichtingsplan is gericht op het versterken van de kwaliteiten van het gebied. Er wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met het landschapsplan Staphorst.

5.3.3 Woonvisie 2020-2024 Gemeente Staphorst

5.3.3.1 Inleiding

De gemeenteraad heeft op 26 mei 2020 de woonvisie Samen met Elkaar voor de periode van 2020-2024 vastgesteld. De woonvisie is een document waarin de koers voor de komende jaren is vastgelegd op het gebied van wonen. In 2022 heeft er een herijking van deze Woonvisie plaatsgevonden. De gemeente heeft een actuele woonvisie nodig voor afstemming met buurgemeenten voor het maken van prestatieafspraken met woningcorporatie VechtHorst.

5.3.3.2 Meer nieuwbouwwoningen nodig

In de gemeente Staphorst zijn meer woningen nodig. De gemeente gaat de woningproductie aanjagen, zodat er in de toenemende woningbehoefte van huishoudens kan worden voorzien. Het is de verwachting dat het aantal huishoudens in de gemeente Staphorst de komende jaren blijft groeien. In de periode van 2019 tot 2030 gaat het naar verwachting om een toename met 610 huishoudens en in de periode van 2030 tot en met 2040 om 220 huishoudens. In totaal gaat het om 830 huishoudens in de periode van 2019 tot en met 2040. Er is in de huidige situatie sprake van een tekort aan plancapaciteit van 390 woningen. In Staphorst is er sprake van een tekort van 324 woningen tot 2040.

5.3.3.3 Behoeftes aan woningen

De woningmarkt in Staphorst betreft een echte kopersmarkt. Woningzoekenden willen bij voorkeur een eigen koopwoning. Woningen in de prijsklassen van € 200.000,- tot € 265.000,- zijn heel populair en daaraan is een groot tekort.

In onderstaande tabel is weergegeven aan welk woningtype op kortere en langere termijn behoefte is.

	Koop grondgebonden	Huur grondgebonden	Koop gestapeld	Huur gestapeld	Huur tot aftoppingsgrens	Huur tot liberalisatiegrens	Huur boven liberalisatiegrens	Koop tot € 200.000,-	Koop € 200.000,- - € 265.000,-	Koop € 265.000,- - € 350.000,-	Koop boven € 350.000,-
Korte termijn (2030)	Kansrijk	Enigszins kansrijk	Enigszins risicovol	Risicovol	Enigszins kansrijk	Enigszins kansrijk	Enigszins risicovol	Kansrijk	Kansrijk	Kansrijk	Kansrijk
Lange termijn (2040)	Kansrijk	Kansrijk	Enigszins kansrijk	Enigszins kansrijk	Enigszins kansrijk	Enigszins kansrijk	Enigszins kansrijk	Kansrijk	Kansrijk	Kansrijk	Kansrijk

Uit de tabel volgt onder meer het volgende beeld:

- In alle prijsklassen is een tekort aan woningen, behalve in de dure huur;
- Staphorst is en blijft de komende jaren een koopmarkt. Op korte termijn is er vooral behoefte aan betaalbare koopwoningen in een prijsklasse van €200.00-€265.000;
- Voor ouderen die willen verhuizen is weinig passend aanbod, waardoor ze in veelal in hun eengezinswoning blijven wonen. De doorstroming stagneert hierdoor. Ouderen hebben verschillende woonwensen. Een deel wil graag een kleinere woning met een eenvoudig te onderhouden tuin;
- Voor jongeren en starters is het woningaanbod beperkt. Jongeren willen graag een betaalbare koopwoning in de kern waar ze zijn geboren. Er is op dit moment weinig aanbod, waardoor de jongeren wegtrekken, wat ten koste gaat van de vitaliteit van de gemeente;

De gemeente Staphorst heeft onder meer de doelstelling geformuleerd dat ze meer voornemens is te sturen op het aanbod van betaalbare koopwoningen om jongeren te binden. Daarnaast is in alle kernen behoefte aan goedkope grondgebonden woningen.

5.3.3.4 Duurzaamheid

Ten aanzien van duurzaamheid is onder meer bepaald dat nieuwbouw vanaf 2021 bijna energie neutraal dient te zijn. De gemeente Staphorst gaat in 2020 aan de slag met een Transitievisie Warmte. Hierbij wordt sterk ingezet op uitvoeringsplannen voor no-regret-maatregelen (isoleren, ventileren et cetera). No-regretmaatregelen zijn maatregelen waar inwoners technisch en financieel gezien, geen spijt van kunnen krijgen. Met de inzet op no-regret-maatregelen wordt voorgesorteerd op de transitie naar aardgasvrije wijken.

5.3.3.5 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2020-2024 Gemeente Staphorst

De verwachting is dat het aantal huishoudens in de gemeente Staphorst de komende jaren nog zal stijgen. De woningbouwbehoefte is in Staphorst (kern) tot 2040 geraamd op 720 woningen waarvan 396 harde plannen zijn opgenomen. Derhalve is een tekort van 324 woningen. Er is dan ook ruimte voor het toevoegen van plannen. Het buitengebied wordt niet specifiek genoemd in de Woonvisie.

Voorliggend initiatief voorziet in het toevoegen van twee wooneenheden in het buitengebied van Staphorst. Na de splitsing zal voldoen aan de geldende duurzaamheidseisen. Geconcludeerd wordt dat de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie.

5.3.4 Bestemmingsplan “Buitengebied”

5.3.4.1 Bestemmingsplan “Buitengebied”

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied”. Het voornemen wordt mogelijk gemaakt door gebruik te maken van de volgende wijzigingsbevoegdheden: artikel 6.8 lid f en artikel 38.7 lid a. Bij het gebruikmaken van een wijzigingsbevoegdheid dienen de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in artikel 60.2 van het bestemmingsplan te worden gehanteerd.

Hierna volgen de voorwaarden, waarbij de toetsing *cursief* is gedrukt.

5.3.4.2 Artikel 60.2 Algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden

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

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

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

- sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing. Om dit aan te tonen, dient van tevoren een inrichtingsplan te zijn opgesteld waarin onder andere aandacht wordt besteed aan het landschap en de verbetering ruimtelijke kwaliteit, waarbij rekening wordt gehouden met de richtlijnen van het gemeentelijk landschapsplan en de investering in ruimtelijke kwaliteit evenredig is met de geboden ontwikkelingsruimte. De uitvoering en instandhouding van het plan voor landschappelijke inpassing dienen te zijn gegarandeerd. Voor zover het een afwijking of wijziging in de bestemmingen Agrarisch, Agrarisch met waarden – Elzensingellandschap, Agrarisch met waarden – Kleinschalig, Agrarisch met waarden - Landschap of Agrarisch met waarden – Landschap en natuur betreft, dient een inrichtingsplan te worden opgesteld waaruit duidelijk onderscheid blijkt tussen het voor- en het achtererf, hetgeen tot uitdrukking komt in de situering van bebouwing en opslag. Daarnaast moet het inrichtingsplan in die gevallen blijken geven van een goede overgang van erf naar omgeving, waarbij landschappelijke kenmerken en verkavelingsstructuur het uitgangspunt zijn;
- van tevoren een inrichtingsplan te zijn opgesteld waarin onder andere aandacht wordt gegeven aan het landschap en de verbetering ruimtelijke kwaliteit, waarbij rekening wordt gehouden met de richtlijnen van het gemeentelijk landschapsplan en de investering in ruimtelijke kwaliteit evenredig is met de geboden ontwikkelingsruimte en de uitvoering en instandhouding van het plan voor landschappelijke inpassing dient te zijn gegarandeerd;
- rekening te worden gehouden met de Verordening geurhinder en veehouderij, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 8 januari 2013.

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

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

5.3.4.3 Artikel 6.8 lid f

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

1. geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;
Het betreft het omzetten van de bestemming van 'Agrarisch met waarden – Landschap' naar 'Wonen – 1'. Het hoofdgebouw blijft behouden en wordt niet nieuw gebouwd of uitgebreid;
2. in afwijking van het onder a bepaalde geldt dat sloop en nieuwbouw van voormalige agrarische bebouwing uitsluitend is toegestaan indien sprake is van landschapsontsierende stallen en/of sloop en nieuwbouw noodzakelijk is vanwege functionele en/of bouwtechnische redenen. Hierbij geldt dat gestreefd wordt naar een substantiële reductie van bebouwing en de totale her te bouwen oppervlakte van de functie niet meer bedraagt dan 500 m²;
De sloop van voormalige agrarisch bebouwing in de vorm van schuren vindt wel plaats. Deze schuren zijn aan te merken als landschapsontsierende stallen of schuren. Als herbouw wordt een aaneengesloten bijgebouw gerealiseerd voor de nieuwe functie, waarbij de te slopen oppervlakte ca. 460 m² bedraagt en de nieuw te bouwen oppervlakte ca. 145 m². Hiermee wordt aan de voorwaarde voldaan;
3. er een erfinrichtingsplan wordt opgesteld;
Er is een erfinrichtingsplan opgesteld, zie bijlage 1 van deze toelichting;
4. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf behouden dient te worden en waar mogelijk te worden versterkt;
Het beeld van een boerderij met een agrarisch bijgebouw in de vorm van een kapschuur ademt een agrarische uitstraling uit;
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;
Door de sloop van diverse agrarische bijgebouwen, wordt ongewenste en verrommelde verstedelijking tegen gegaan en met de nieuwe uitstraling wordt de agrarische uitstraling versterkt;
6. de nieuwe functie geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking mag hebben;
De nieuwe functie betreft een woonfunctie, waarbij weliswaar meerdere woningen in een bestaand hoofdgebouw worden gerealiseerd, maar dat geeft geen extra verkeersaantrekkende gevolgen, anders dan in de huidige situatie mogelijk is. Daarentegen vinden er geen verkeersbewegingen meer plaats ten behoeve van de agrarische functie, wat leidt tot een vermindering van de verkeersbewegingen;
7. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig mogen worden beperkt;
Voor de bestaande bedrijfsvoering van omliggende bedrijven betekent de huidige functie met bedrijfswoning al een gevoelig object. De functie wijzigt weliswaar, maar de afstand van het geurgevoelig object ten opzichte van de bedrijven wijzigt niet. Derhalve heeft de wijziging geen gevolgen voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
8. de functie milieuhygiënisch inpasbaar moet zijn;
De functie ligt niet binnen de geurcontour, of overige milieucontour van (agrarische) bedrijven in de omgeving. Verderop in de toelichting in de paragraaf milieuzonering (paragraaf 6.7) zal dit nog nader worden toegelicht;
9. er geen buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten buiten de gebouwen plaats mag vinden. In afwijking hiervan kan ondergeschikte buitenopslag binnen het bouwvlak worden toegestaan, welke inherent is en volgt uit de bedrijfsvoering, mits:
 - a. de buitenopslag redelijkerwijs niet onder te brengen is in de bestaande bedrijfsbebouwing;
 - b. de buitenopslag geen onevenredige afbreuk doet aan de landelijke c.q. agrarische uitstraling van het perceel;
 - c. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
 - d. de buitenopslag expliciet wordt begrensd;*Er vindt geen buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten buiten de gebouwen plaats;*
10. overtollige bebouwing die niet wordt hergebruikt moet worden gesloopt;
Overtollige bebouwing die niet wordt hergebruikt wordt gesloopt;

11. detailhandel uitsluitend is toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe functie;
Detailhandel vindt niet plaats;
12. horeca uitsluitend is toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe functie;
Horeca vindt niet plaats;
13. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 38 respectievelijk artikel 8 van overeenkomstige toepassing zijn;
Wijziging naar Wonen – 1 is gewenst, zodat na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 38 (Wonen – 1) van overeenkomstige toepassing zijn;
14. hierbij ook direct toepassing kan worden gegeven aan het gestelde in de bestemming Wonen - 1 in artikel 38.7, sub a ten aanzien van splitsing van woningen/boerderijen;
Er wordt tevens gebruik gemaakt van het gestelde in de bestemming Wonen - 1 in artikel 38.7, sub a ten aanzien van splitsing van woningen/boerderijen;
15. naast bedrijven uit de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven kunnen ook bedrijven die niet in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven zijn genoemd worden toegestaan, mits deze bedrijven naar aard en omvang en qua milieueffecten gelijk kunnen worden gesteld met de bedrijven die wel zijn genoemd;
Er wordt geen bedrijf meer uitgeoefend op de locatie;
16. voldaan dient te worden aan de overige voorwaarden uit het VAB-beleid zoals opgenomen in bijlage 5;
Er wordt verder voldaan aan de voorden van het VAB-beleid.

5.3.4.3 Artikel 38.7 lid a

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat meerdere woningen in een bestaand hoofdgebouw worden gerealiseerd (woningsplitsing) mits:

1. de inhoud van iedere woning niet minder dan 400 m³ bedraagt en de inhoud van het hoofdgebouw niet minder 1.000 m³ bedraagt en in het geval het hoofdgebouw wordt gesplitst in drie woningen de inhoud niet minder dan 1.500 m³ bedraagt;
De inhoud van de bestaande boerderij bedraagt ca. 2.400 m³. Na splitsing bedraagt de inhoud van het voorhuis (woning 1) ca. 1.135 m³, van woning 2 ca. 605 m³ en van woning 3 ca. 660 m³. De woningnummers zijn op het erfinrichtingsplan (bijlage 1) weergegeven (zie ook afbeelding 1.1);
2. het totaal aantal woningen in een bestaand hoofdgebouw maximaal drie bedraagt;
Het totaal aantal woningen in een bestaand hoofdgebouw bedraagt na splitsing drie;
3. per hoofdgebouw ten minste twee parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd;
Conform erfinrichtingsplan (bijlage 1) worden per woning minimaal 2 parkeerplaatsen gerealiseerd;
4. de bouwmassa en karakteristieke hoofdvorm van de oorspronkelijke boerderij of woning na splitsing gehandhaafd blijft;
De bouwmassa en karakteristieke hoofdvorm van de oorspronkelijke boerderij blijft gehandhaafd. Verbouwing vindt hoofdzakelijk intern plaats en t.a.v. van gevelopeningen. Uitwendige verschijningsvorm blijft verder ongewijzigd;
5. de geluidsbelasting op de nieuwe woning(en) niet meer bedraagt dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
In hoofdstuk 6 wordt in paragraaf 6.4 nader ingegaan op de geluidsbelasting. Op voorhand kan worden aangegeven dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van akoestiek.
6. ter plekke een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en omliggende bedrijven niet onevenredig worden aangetast in de bedrijfsvoering;
In de paragraaf geur (paragraaf 6.6) en milieuzonering (paragraaf 6.7) wordt hier nader op ingegaan. Op deze plaats kan worden aangegeven dat er ter plaatse van de woningen een voldoende woon- en leefklimaat is;
7. de ontsluiting plaatsvindt via de bestaande in-/uitrit;
Conform het inrichtingsplan wordt de bestaande in-/uitrit gehandhaafd en gebruikt, zie bijlage 1 of afbeelding 1.1;

8. eventueel op het perceel voorkomende voormalig agrarische bebouwing geheel wordt gesloopt met uitzondering van karakteristieke gebouwen;
Conform het inrichtingsplan wordt al de voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Er wordt een nieuwe gezamenlijke schuur gebouwd dat een oppervlakte heeft van maximaal 75 m² per woning. Karakteristieke bijgebouwen zijn niet aanwezig;
9. de oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen per woning niet meer dan 75 m² bedraagt;
Conform het inrichtingsplan bedraagt de oppervlakte aan bijgebouwen per woning niet meer dan 75 m²;
10. een verzoek om wijziging gepaard gaat met een voorstel tot deling van het perceel en de bijbehorende vrijstaande bijgebouwen en overkappingen;
Het inrichtingsplan, zie bijlage 1 van deze toelichting, dient als een voorstel tot deling van het perceel. Daarnaast wordt de nieuwe schuur voor gezamenlijk gebruik gebouwd;
11. aan de wijziging kunnen voorwaarden worden verbonden ten aanzien van sloop, erfinrichting, beplanting en realisatie parkeerplekken;
Het erfinrichtingsplan (bijlage 1) zal als voorwaardelijke verplichting worden opgenomen, hierop staan tevens de beplanting en parkeerplaatsen aangeduid.

5.3.5 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.

HOOFDSTUK 6 TOETS INITIATIEF AAN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan/wijzigingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een wijzigingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's milieueffectrapportage, duurzaamheid en klimaat, bodem, geluid, luchtkwaliteit, geur, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, water, archeologie en cultuurhistorie, flora en fauna en verkeer.

6.1 Besluit milieueffectrapportage

6.1.1 Kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een wijzigingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan):
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3):
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4):
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan/wijzigingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan/wijzigingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan/wijzigingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of bestemmingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan/wijzigingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

6.1.2 Situatie plangebied

6.1.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'De Wieden' ligt op 3,3 kilometer van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van het voornemen dan ook niet noodzakelijk. Er is dan ook geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

6.1.2.2 Stikstofdepositie

Bij elke activiteit die een extra stikstofdepositie met zich meebrengt, dient te worden getoetst of er sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. In dit geval gaat het om het splitsen van een bestaande boerderij in drie woningen op een ruime afstand van circa 3,3 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'De Wieden'.

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling en de grote afstand tot de Natura 2000-gebieden, wordt gesteld dat negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van de betreffende Natura 2000-gebieden uitgesloten zijn. Een stikstofberekening is daarom niet noodzakelijk.

6.1.2.3 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Indien geoordeeld wordt dat sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is mogelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. De beoogde ontwikkeling is opgenomen in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage, namelijk: *"De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen"*. Indien geoordeeld wordt dat sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is mogelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

In de nota van toelichting op het Besluit m.e.r. wordt het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' gedefinieerd. Hier wordt het volgende over gezegd: "Bij een stedelijk ontwikkelingsproject kan het gaan om bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. Er kan overigens geen misverstand over bestaan dat ook dorpen hieronder vallen. Wat stedelijke ontwikkeling inhoudt kan van regio tot regio verschillen. Van belang hierbij is of er per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen zijn. Indien bijvoorbeeld een woonwijk wordt afgebroken en er komt een nieuwe voor in de plaats, zal dit in de regel per saldo geen of weinig milieugevolgen hebben. Bij een uitbreiding zal er eerder sprake kunnen zijn van aanzienlijke gevolgen."

In een uitspraak uit 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:694) heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een (standaard) beoordelingskader voor de kwalificatie van stedelijke ontwikkelingsprojecten gegeven. De Afdeling stelt voorop dat het begrip "stedelijk ontwikkelingsproject" ruimte voor interpretatie laat. Of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Op basis van jurisprudentie is gebleken dat deze concrete omstandigheden van het geval kunnen worden beoordeeld aan de hand van verschillende aspecten. Concreet gaat het onder andere om aspecten zoals:

- de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling;
- de vormgeving en opzet;
- de schaalgrootte;
- de ligging;
- de voorgenomen (functie)wijziging, en;
- de vraag of sprake is van een bestaand of van een te realiseren bouwwerk.

Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

In voorliggend geval is sprake van het splitsen van een bestaande boerderij in drie wooneenheden. Er is hierbij slechts sprake van het toevoegen van twee woningen aan de woningvoorraad. Daarbij maakt de voormalige agrarische bebouwing plaats voor een nieuwe gezamenlijk bijgebouw. De ruimtebeslag is dan ook beperkt.

De omvang en opzet van het plan past binnen de functionele en landschappelijke structuur van de directe omgeving. Er is geen sprake van significante ruimtelijke gevolgen, blijkens onder andere ook hoofdstuk 4 van deze plantoelichting. Geconcludeerd wordt dan ook dat in voorliggend geval geen sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject'.

In dit geval is het Besluit m.e.r. niet van toepassing en hoeft er geen aanmeldnotitie te worden opgesteld. Deze paragraaf kan worden beschouwd als de vormvrije m.e.r. beoordeling van deze ruimtelijke ontwikkeling.

6.1.3 Conclusie

Dit wijzigingsplan is niet m.e.r.(beoordelings)-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit wijzigingsplan en er is geen sprake van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een plan MER noodzakelijk maakt.

6.2 Duurzaamheid en klimaat

Voor wat betreft het aspect duurzaamheid wordt opgemerkt dat de gesplitste boerderij zal voldoen aan de wettelijke eisen opgenomen in het Bouwbesluit.

Wat betreft klimaatadaptatie wordt opgemerkt dat het plangebied in de huidige situatie al grotendeels verhard is, waardoor er niet of nauwelijks sprake zal zijn van een toename in verhard oppervlakte. De agrarische schuren zullen worden gesloopt, waardoor er minder verharding aanwezig zal zijn. Ook wordt het plangebied landschappelijk ingepast met meer groen dan momenteel het geval is. Ten slotte wordt er voldoende ruimte gecreëerd om hemelwater te kunnen infiltreren en te bergen.

6.3 Bodemkwaliteit

6.3.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een wijzigingsplan dient te 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.

6.3.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval is er een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en 5707 uitgevoerd. De resultaten en de conclusies van dit onderzoek zijn hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de rapportage welke is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

Bodemopbouw en zintuiglijke waarnemingen

De bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie bestaat vanaf het maaiveld tot de maximaal geboorde diepte van 3,2 m -mv uit fijn zand. De bovenste circa 1,5 meter is zwak tot matig humeus (m.u.v. het vulzand onder de verharding). Plaatselijk is in de bovengrond een spoortje baksteenpuin waargenomen. Er zijn in het opgeboorde bodemmateriaal zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op een mogelijke bodemverontreiniging.

Kwaliteit bodem/ analyseresultaten

Bovengrond

In het mengmonster van de bovengrond ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieselolietank met tankplaats (MMbg1; 0,1 – 0,6 m–mv) is een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond. Ook in het mengmonster van de bovengrond van het overige, verharde deel van het erf is een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond, alsmede een licht verhoogd gehalte aan PAK. In het mengmonster van de bovengrond van het overige, onverharde deel van het erf is een licht verhoogd gehalte aan PAK gemeten.

In het op asbest onderzochte mengmonster van de toplaag/ bovengrond van de bodem onder het (voormalig) asbesthoudende dak van de houten schuur (MMab1; 0,0-0,1 m –mv) is geen asbest aangetoond.

Ondergrond

In de mengmonsters van de ondergrond (MMog1; 0,5 – 1,5 m–mv en MMog2; 0,6 – 2,0 m–mv) zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte componenten gemeten.

Grondwater

In het grondwatermonster uit peilbuis 1 (filter 2,2 – 3,2 -mv) zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte componenten boven de streefwaarden aangetoond.

Kwaliteit bodem en herkomst verhoogde componenten

Visueel zijn in het opgeboorde bodemmateriaal zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op een mogelijke (ernstige) bodemverontreiniging. Chemisch analytisch zijn in de bovengrond maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond (minerale olie en PAK). In de ondergrond en in het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte componenten aangetoond.

De gehalten aan gemeten verhoogde componenten overschrijden de achtergrondwaarden in relatief geringe mate. Het verhoogde gehalte aan minerale olie in de bovengrond ter plaatse van de voormalige tank/tankplaats is niet direct te relateren aan de opslag en het tanken van diesel op de locatie (de olie was zintuiglijk niet waarneembaar, het betreft een geringe overschrijding van de achtergrondwaarde en op het overig deel van het verharde erf is ook een lichte overschrijding van minerale olie gemeten). De herkomst van de licht verhoogde waarden aan olie en PAK is niet exact aan te duiden maar in het algemeen geldt dat op oudere woonerven vaak licht verhoogde gehalten in de bovengrond worden aangetroffen.

Eindconclusie

Met de gevolgde onderzoeksstrategie is de algemene milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van het perceel naar mening van het onderzoeksbureau voldoende vastgelegd. Bij de gemeten gehalten zullen geen milieuhygiënische risico's optreden en hoeft geen vervolgonderzoek plaats te vinden. Voor wat betreft de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het gebruik van de onderzochte locatie.

6.3.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan.

6.4 Geluid

6.4.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een wijzigingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

6.4.2 Situatie plangebied

Na de splitsing van de boerderij is er sprake van drie geluidsgevoelige objecten binnen het plangebied. Hierna wordt ingegaan op de aspecten wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaai.

6.4.2.1 Wegverkeerslawaaï

In het voorliggende geval worden, vanuit planologisch oogpunt, nieuwe geluidsgevoelige objecten toegevoegd. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is noodzakelijk als de geluidsgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van de weg is gelegen.

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel. Wettelijke geluidzones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- Wegen die zijn aangeduid als woonerf (art. 74.2);
- Wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art. 74.2).

Situatie plangebied

Het plangebied ligt binnen de wettelijke zone de Vaartweg, A28 en A32. Daarom is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek verricht om de geluidbelasting van de weg op de gevel van de boerderij te berekenen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

De geluidbelasting (incl. aftrek art. 110g Wgh) ten gevolge van het wegverkeerslawaaï van de Vaartweg en de A32 voldoen aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting ten gevolge van de A28 (incl. aftrek art. 110g Wgh) bedraagt voor hoogstens 52 dB. Met deze waarde wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB.

De maatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen, ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Als een hogere geluidsbelasting wordt toegestaan moet het binnenniveau van 33 dB gewaarborgd worden. Artikel 110 lid g van de Wgh bepaalt dat de aftrek bij het vaststellen van de noodzakelijk geluidwering 0 dB bedraagt. Er moet dan ook met een geluidbelasting van maximaal 54 dB worden gerekend. De vereiste geluidwering GA;K bedraagt $54 - 33 = 21$ dB. Ten tijde van de bouwvergunning dient te worden aangetoond dat aan dit binnenniveau kan worden voldaan.

Er kan dan ook een hogere waarde worden verleend van maximaal 52 dB voor de A28 voor woning 03. Met het nemen van de benodigde gevelmaatregelen van minimaal 21 dB is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï.

6.4.2.2 Railverkeerslawaai

In het voorliggende geval worden, vanuit planologisch oogpunt, nieuwe geluidsgevoelige objecten toegevoegd. Een akoestisch onderzoek railverkeerslawaai is noodzakelijk als de geluidsgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van het spoor zijn gelegen.

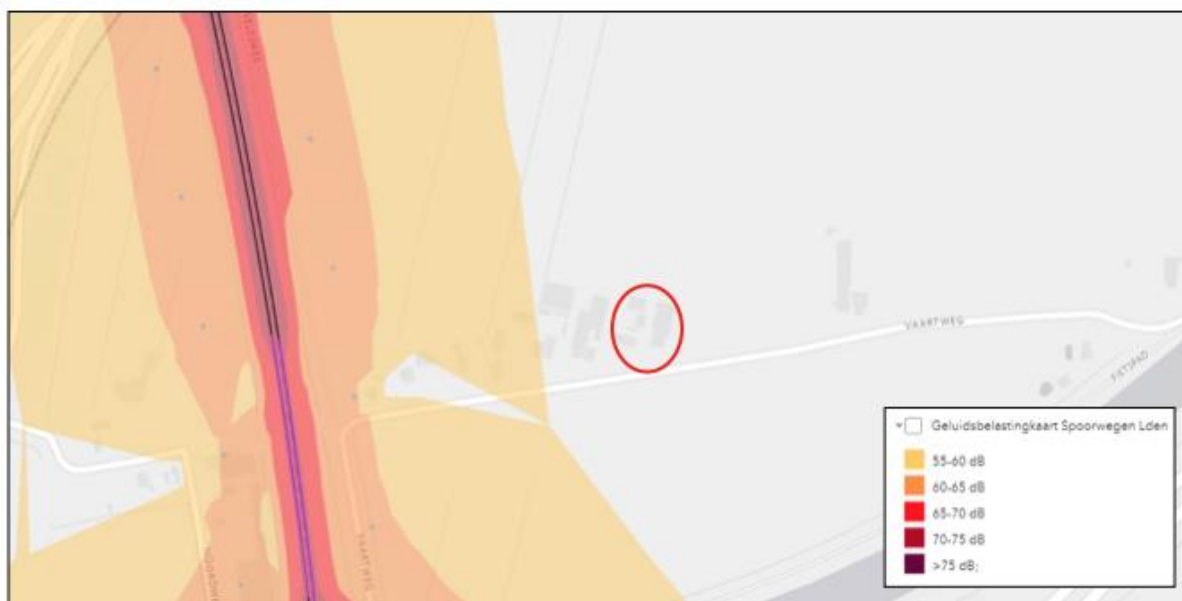
Vanwege een wijziging van de Wet milieubeheer gelden sinds 1 juli 2012 de zogenoemde 'geluidproductieplafonds' voor hoofdspoorwegen en rijkswegen. Een geluidproductieplafond geeft de toegestane geluidproductie (geluidwaarde in Lden) vanwege een weg of spoorweg aan. Referentiepunten bevinden zich langs weerszijden van een rijksweg of hoofdspoorweg. Op elke referentiepunt geldt een geluidproductieplafond.

Op basis van deze geluidproductieplafonds zijn de breedtes van de geluidzones gedefinieerd (artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder). De geluidzones zijn te beschouwen als aandachtsgebieden of onderzoeksgebieden. In onderstaand tabel zijn de zonebreedtes op basis van de Gpp's weergegeven:

Hoogte gpp	Breedte geluidzone
Gpp lager dan 56 dB	100 m
Gpp tussen 56 en 61 dB	200 m
Gpp tussen 61 en 66 dB	300 m
Gpp tussen 66 en 71 dB	600 m
Gpp tussen 71 en 74 dB	900 m
Gpp hoger dan 74 dB	1200 m

Situatie plangebied

Het plangebied ligt nabij de spoorweg Zwolle – Meppel. In onderstaande afbeelding is het plangebied (rode cirkel) weergegeven ten opzichte van deze spoorlijn.



Afbeelding 6.1 Uitsnede Spoorlijn op de kaart (Bron: ProRail)

Deze spoorweg heeft een Gpp van 59,3 dB. Hiermee is de geluidszone 200 meter. Het plangebied valt, met 290 meter, buiten de zone van deze spoorweg. Daarom wordt geconcludeerd dat er op het gebied van railverkeerslawaai sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

6.4.2.3 Industrielawaai

In de directe omgeving van het plangebied is geen geluidsgezoneerd bedrijventerrein gesitueerd. Een akoestisch onderzoek naar Industrielawaai is niet noodzakelijk. In paragraaf 6.7 wordt ingegaan op de invloed van individuele bedrijvigheid.

6.4.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt, na vaststelling van de benodigde hogere waarde, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

6.5 Luchtkwaliteit

6.5.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer.

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Op grond van de Wet milieubeheer, gelet op artikel 5.16 lid 4 Wet Milieubeheer geldende de volgende regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

6.5.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 woningen met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 woningen met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Veehouderijen zijn niet opgenomen in de Regeling NIBM. Toch is het niet altijd noodzakelijk om met behulp van een berekening vast te stellen of er sprake is van NIBM. Dit kan ook gedaan worden met een motivering, bijvoorbeeld op basis van ervaring. Als hulpmiddel bij de motivering is een vuistregel opgesteld waarmee men kan aantonen of de fijnstofbijdragen van de veehouderijen op het plan is te beschouwen als Niet in Betekenende Mate (NIBM). In de vuistregel is een tabel opgenomen met als uitgangspunt de 3% NIBM grens. In de tabel is sprake van een "worst case" benadering. Dat betekent dat wanneer uit de toets blijkt dat de fijnstofbijdrage van een bedrijf op het beoordelingspunt voldoet aan de 3% NIBM grens, het ook voldoende aannemelijk is dat dit zal blijken uit een berekening met rekenprogramma ISL3a en deze laatste berekening daarvoor niet nodig is.

Afstand tot te toetsen plaats	70 m	80 m	90 m	100 m	120 m	140 m	160 m
Totale emissie in g/jr	324.000	387.000	473.000	581.000	817.000	1.075.000	1.376.000

6.5.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50

meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet milieubeheer nodig.

6.5.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ruimtelijke ontwikkeling, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 6.5.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Ten aanzien van omliggende veehouderijen wordt opgemerkt dat binnen 2 kilometer van het plangebied zich één intensieve veehouderij bevindt. Het gaat om de varkenshouderij aan de Reggersweg 3 op circa 660 meter van het plangebied. In onderstaande tabel is de fijnstofemissie van deze veehouderij weergegeven.

Diersoort	Emissiefactor fijnstof (gr./dier/jaar)	Aantal dieren vergund	Emissie fijnstof Vergund gr./jaar	Aantal dieren aanvraag	Emissie fijnstof aanvraag gr./jaar
Opfokzeugen, hokoppervlak max. 0,8 m ² /dierplaats, Overige huisvestingssystemen, D 3.100.1	153	-	-	714	109.242
Opfokzeugen, hokoppervlak > 0,8 m ² /dierplaats, Overige huisvestingssystemen, D 3.100.2	153	1008	154.224	290	44.370
Opfokzeugen, hokoppervlak > 0,8 m ² /dierplaats, chemisch luchtwassysteem 70% emissiereductie, BWL 2008.06.V3, D 3.2.9.2	99	1144	113.256	-	-
Opfokzeugen, hokoppervlak > 0,8 m ² /dierplaats, chemisch luchtwassysteem 95% emissiereductie, BWL 2008.08.V3, D 3.2.14.2	99	-	-	1144	113.256
Volwassen Paarden(> 3 jaar)	Geen emissiefactor	-	-	2	-
Legkippen, overige huisvestingssystemen niet batterijhuisvesting E 2.100	84	-	-	25	2.100
Totaal fijnstof gr./jaar			267.480		268.968

Uit de afstandentabel uit paragraaf 6.5.1 blijkt dat op een afstand van meer dan 160 meter de emissie meer dan 1.376.000 per jaar mag bedragen. In dit geval is de maximale totale emissie 268.968 op een afstand van 660 meter. Hiermee kan gesteld worden dat er ten aanzien van de intensieve veehouderij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied kan worden verwacht.

Verder wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

6.5.3 Conclusie

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

6.6 Geur

6.6.1 Wet geurhinder en veehouderij en Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odour units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

6.6.2 Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016

Op 1 juli 2016 is de Verordening Geurhinder en Veehouderij van de gemeente Staphorst in werking getreden. In artikel 5 van deze verordening is in afwijking van de Wet geurhinder en veehouderij een andere minimale afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object in het buitengebied bepaald: *“In afwijking van artikel 4, lid 1 van de Wet bedraagt de minimale afstand voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het gebied als genoemd in artikel 3 van deze verordening binnen de bebouwde kom 50 meter) en buiten de bebouwde kom 25 meter”.*

6.6.3 Situatie plangebied

De geurcontouren die gelden op basis van de ‘Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016’ binnen de gemeente Staphorst zijn inzichtelijk gemaakt in de ‘Geurkaart gemeente Staphorst’. Onderstaande afbeelding is een uitsnede van deze Geurkaart, waarbij de boerderij met een roze ster is weergegeven.



Afbeelding 6.2 Uitsnede Geurkaart van de gemeente Staphorst (Bron: Gemeente Staphorst)

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich meerdere (intensieve) agrarische bedrijven. Ten opzichte van het plangebied is de veehouderij aan de Vaartweg 13 de dichtbijgelegen veehouderij. Deze veehouderij heeft een vergunning voor het houden van melkvee. Voor deze dieren zijn geen emissiefactoren opgenomen en geldt daarom de vaste afstand. De afstand tussen het bouwvlak van de veehouderij en de woningen bedraagt circa 35 meter. Aan de vaste afstand van 25 meter wordt in voorliggend geval voldaan. Ten aanzien van omliggende intensieve veehouderijen is door BJZ.nu een onderzoek gedaan naar geurhinder. In bijlage 4 is het rapport daarvan weergegeven, hieronder volgen de conclusies.

De woningen zijn niet maatgevend en er is dus geen sprake van de aantasting van planologische rechten van veehouderijen. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening is onderzocht of ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In het onderzoek is zowel gekeken naar de voor- als naar de achtergrondgeurbelasting.

Om het woon- en leefklimaat te kunnen beoordelen is zowel de voor- als de achtergrondgeurbelasting berekend. Vanwege de veehouderij aan de Reggersweg 3 bedraagt de voorgrondgeurbelasting ten hoogste 1,3 OU_E/m^3 ter plaatse van de woningen. Het woon- en leefklimaat qua voorgrondgeurbelasting ter plaatse van de woningen is volgens de berekening als 'goed' te kwalificeren. De achtergrondgeurbelasting bedraagt ten hoogste 1,12 OU_E/m^3 . Het woon- en leefklimaat is qua achtergrondgeurbelasting ter plaatse van de woningen te kwalificeren als 'zeer 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 voorgrondgeurbelasting 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.

6.6.4 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

6.7 Bedrijven en milieuzonering

6.7.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan of wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

6.7.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Staphorst, waar geen tot in mindere mate sprake is van functiemenging. Er wordt daarom uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden behorende bij beide omgevingstypes opgenomen.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

6.7.3 Situatie plangebied

6.7.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

6.7.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is dan ook geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

6.7.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de woningen hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantast. In voorliggend geval worden er nieuwe milieugevoelig object gerealiseerd, betreffende de gesplitste woning.

In de omgeving van het plangebied liggen enkele agrarische bedrijven. Voor veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', veelal de grootste richtafstand voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. Hier is in paragraaf 6.6 nader op ingegaan. Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten dan geldt vaak de grootste richtafstand van 30 meter voor geluid.

In onderstaande tabel zijn de milieubelastende functies in de omgeving opgenomen. Tevens is aangegeven tot welke milieucategorie het bedrijf wordt gerekend, welke richtafstand aangehouden (m.u.v. de richtafstand voor het aspect geur) moet worden tussen een milieugevoelige functie en de betreffende (agrarische) bedrijf en wat de afstand tussen de woonbestemming en de (agrarische) bedrijfsbestemming bedraagt.

Functie	Milieucategorie	Maximale richtafstand 'rustige woonwijk'	Afstand tussen bestemmingen
Agrarisch bouwvlak (paardenhouderij) <i>Vaartweg 21</i>	3.1 (Paardenfokkerijen)	30 m (stof en geluid)	Circa 57 meter
Intensieve veehouderij (varkenshouderij) <i>Reggersweg 3a</i>	4.1 (Fokken en houden van varkens)	50 m (geluid), 30 m (stof)	Circa 660 meter
Bedrijf – openbaar nut <i>Kanaaldijk ong.</i>	2 (Waterdistributiebedrijven met pompvermogen - < 1 MW)	30 m (geluid), 10 m (gevaar)	Circa 290 meter
Bedrijfs bouwvlak (wagenbouw) <i>Noordweg 5b</i>	4.1 (Autofabrieken en assemblagebedrijven p.o. < 10.000 m ²)	100 m (geur), 10 m (stof), 200 m (geluid), 30 m (gevaar)	Circa 270 meter
Agrarisch bouwvlak <i>Vaartweg 17</i>	3.2 (Fokken en houden van rundvee)	30 m (stof en geluid)	Circa 54 meter
Agrarische bouwvlak <i>Vaartweg 13-15</i>	3.2 (Fokken en houden van rundvee)	30 m (stof en geluid)	Aangrenzend

Zoals uit bovenstaande tabel blijft, wordt de richtafstand in alle gevallen gehaald, behalve voor het naastgelegen agrarische bedrijf (Vaartweg 13-15). Deze veehouderij heeft een vergunning voor het houden van melkvee. Wanneer er wordt gekeken naar de afstand tussen de boerderij waar de woningen gerealiseerd worden en het naastgelegen agrarische gebouwen is daartussen een afstand van circa 34 meter aanwezig. Het is niet aannemelijk dat de agrarische gebouwen van de Vaartweg 13-15 dichter bij de boerderij komen te liggen, omdat deze al grenzen aan de grenzen van haar agrarische bouwvlak. Tevens wordt de bestaande boerderij momenteel al gebruikt voor wonen. Daarnaast zal de boerderij en de beoogde wooneenheden niet verplaatst worden, waardoor de afstand niet kleiner wordt dan de circa 34 meter. Het agrarische bedrijf wordt niet meer belemmerd in haar bedrijfsvoering door het wijzigen naar een woonbestemming omdat aan de westzijde van dat bedrijf eveneens een woonbestemming (Vaartweg 9-11) ligt.

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

6.7.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

6.8 Externe veiligheid

6.8.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

6.8.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (rode cirkel) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 6.3 Uitsnede Risicokaart (Bron: Atlas leefomgeving.nl)

Uit de inventarisatie blijkt daarmee dat het plangebied:

1. zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
2. zich bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
3. niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
4. niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Ten zuiden van het plangebied ligt een gasleiding van de Gasunie (N-520-15). Deze loopt evenwijdig met de Vaartweg. De buisleiding heeft een diameter van 159 mm en een werkdruk van 40 bar. De 1% letaliteitsgrens is daarmee 60 meter (voor 100 % letaliteit geldt een afstand van 35 meter). Het plangebied grenst aan de Vaartweg en daarmee aan de buisleiding. De boerderij ligt op circa 12 meter afstand. Omdat het plangebied ligt

binnen de veiligheidsafstanden is een nadere verantwoording van het groepsrisico gedaan middels een Carola-berekening. In bijlage 5 is het resultaat daarvan opgenomen. Hieronder in het kort te bevindingen.

De CAROLA-berekening ten behoeve van ontwikkeling aan de Vaartweg 17 te Staphorst toont aan dat het Groepsrisico kleiner is dan 0.1 van de oriëntatiewaarde. ($GR < 0.1$) Met andere woorden: de uitvoering van het project is op basis het CAROLA-onderzoek in het kader van het groepsrisico aanvaardbaar.

In relatie tot het plaatsgebonden risico wordt opgemerkt dat er rondom de onderzochte buisleidingen, binnen het projectgebied geen 10-6 risicocontouren aanwezig zijn en conform de wetgeving (Besluit externe veiligheid buisleidingen) er dan ook geen sprake is van een knelpunt (saneringsgeval).

Op circa 360 meter ten zuiden ligt de A28. Deze snelweg heeft een Groepsrisico-plafond van 82 meter en is tevens voorzien van een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Op circa 500 meter ten westen en noorden ligt de A32. Deze snelweg heeft een Groepsrisico-plafond van 74 meter. Het plangebied ligt op voldoende afstand van deze snelwegen waardoor er geen nadere verantwoording van het groepsrisico nodig is.

Op circa 290 meter ten westen ligt de spoorlijn Zwolle-Groningen (40BA.4). Deze spoorlijn heeft aan plasbrandaandachtsgebied van 30 meter en er worden meerdere gevaarlijke stoffen over vervoerd. Het traject beschikt over een PR-plafond 10-6 van 1 meter en voor het PR10-8 plafond geldt een afstand van 142 meter. Langs het traject is een plasbrandaandachtsgebied aanwezig in de zone rondom de spoorlijn van 30 meter. Het plangebied is niet gelegen binnen deze zones. Daarnaast liggen er meerdere woonbestemmingen tussen deze spoorlijn en het plangebied.

Om risico's te beperken wordt mechanische ventilatie toegepast.

Geconcludeerd wordt dat met betrekking tot het aspect 'externe veiligheid', het plan past binnen een 'goede ruimtelijke ordening'.

6.8.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

6.9 Water

6.9.1 Vigerend beleid

6.9.1.1 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.

6.9.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat

klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

6.9.1.3 *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.

6.9.1.4 *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 Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDO Delta) is beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 en de Kadernotitie Stedelijk Water. Het proces watertoets kent verschillende fasen waarbij formeel een watertoets voorkomt bij de initiatief-, ontwikkel- en besluitvormingsfase. In elke fase spelen de initiatiefnemer en de waterbeheerder hun rol. Een goede vertaling van het beleid naar deze uitgangspuntennotitie is afhankelijk van de informatie die de initiatiefnemer van het plan heeft aangeleverd. Daarnaast zijn de Keur en Legger een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

6.9.2 **Waterparagraaf**

6.9.2.1 *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).

6.9.2.2 *Watertoetsproces*

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de 'korte procedure'. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 6 bij deze toelichting. Naar aanleiding van de uitkomsten van de watertoets is de standaard waterparagraaf van toepassing. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin.

Invloed op de waterhuishouding

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

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

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

Voorkeursbeleid hemelwater

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

Ter plaatse zal het schone hemelwater in de omliggende tuin rondom de voormalige boerderij worden geïnfiltreerd.

Vuilwateraansluiting

Het plan ziet toe op het splitsen van de bestaande boerderij in drie wooneenheden. In de huidige situatie is één woning aanwezig. Voor de twee nieuwe wooneenheden worden nieuwe rioolaansluitingen gerealiseerd.

Compensatie bij aanleg verharding

Advies voor kleine plannen geldt als regel dat voor het realiseren van verhard oppervlak een berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater benodigd is. Compensatie moet de volgende trap volgen: vasthouden-bergen-afvoeren. Voor kleine plannen geldt als regel dat 10% van het verharde oppervlak wordt ingezet voor berging ter compensatie voor de versnelde afvoer van het afstromende hemelwater waarin maximaal 30 cm peilstijging is toegestaan. Geadviseerd wordt om de waterberging te ontwerpen op basis van bij voorkeur een vertraagde afvoer, een infiltratiesituatie.

6.9.3 Overstromingsaspect

Het plan ligt in een dijkkringgebied. Als er gebouwd wordt in dijkkringgebieden (gebieden met een risico op overstromingen) verplicht de provincie Overijssel in het wijzigingsplan een overstromingsrisico paragraaf op te nemen. Deze paragraaf heeft aandacht voor voorzieningen die zorgen dat er bij een overstroming minder slachtoffers vallen en dat de schade beperkt blijft.

Het plangebied ligt in een overstroombaar gebied. Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan). Het gaat zowel om uiterwaarden die frequent onder water staan (buitendijks) als om beschermde gebieden achter de dijk (binnendijks). Beide vallen onder het toepassingsbereik van de Europese Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR).

Volgens de risicokaart Nederland is voor het plangebied een kleine kans op overstromingen met een maximale waterdiepte tussen de 0,5 en 1 meter. Bij een mogelijke overstroming zal er sprake zijn van wateroverlast van beperkte aard. Met de nieuwe inrichting van het perceel zijn er voldoende mogelijkheden om rekening te houden met de waterveiligheid en voorzieningen te treffen voor een noodsituatie bij een overstroming. Het plangebied is via de bestaande inrit ontsloten op de Vaartweg. Op deze wijze kan de locatie zo snel mogelijk worden geëvacueerd.

6.9.4 Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het wateraspect geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan.

6.10 Archeologie & Cultuurhistorie

6.10.1 Archeologie

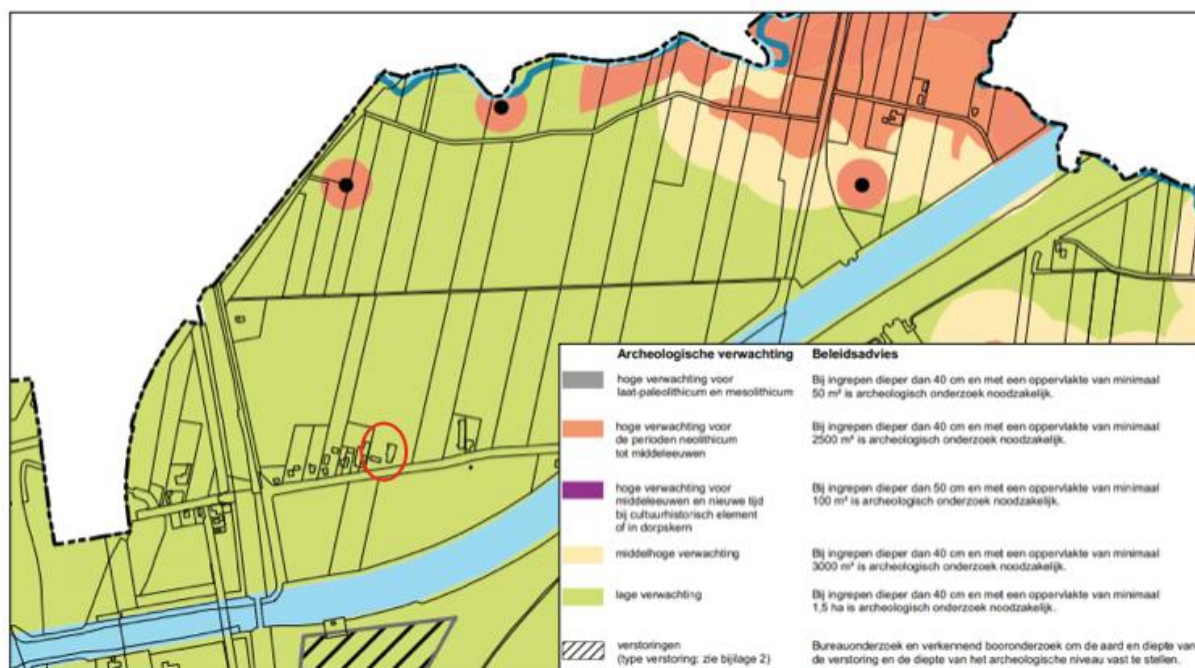
6.10.1.1 Algemeen

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.

6.10.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Staphorst wil het thema 'archeologie' in een vroeg stadium bij de planvorming betrekken. Hiervoor is een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart, waarin per archeologische verwachtingswaarde is aangegeven bij welk soort bodemingrepen een archeologisch onderzoek is vereist. De archeologische verwachtingswaarden in het zijn tevens doorvertaald naar dubbelbestemmingen in de vigerende bestemmingsplannen.

In paragraaf 2.2 en 2.4 is uitgebreid op de cultuurhistorische kenmerken 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'. In onderstaande afbeelding is het plangebied middels rode cirkel weergegeven.



Afbeelding 6.5 Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (Bron: gemeente Staphorst)

De kaart is doorvertaald naar het bestemmingsplan 'Buitengebied Staphorst' door het gebied te voorzien van een archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6'. Voor gebieden met een lage archeologische verwachting geldt een onderzoekplicht bij ontwikkelingen die voorzien in ingrepen dieper dan 40 cm beneden het maaiveld en met een oppervlakte van minimaal 1,5 hectare. Hier is in dit geval geen sprake van.

De archeologische dubbelbestemming uit "Bestemmingsplan Buitengebied Staphorst" worden in voorliggend wijzigingsplan overgenomen.

6.10.2 Cultuurhistorie

6.10.2.1 Algemeen

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.

6.10.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied ligt in niet in een cultuurhistorisch bebouwingslint. Van aantasting van cultuurhistorische waarden is geenszins sprake. In de omgeving bevinden zich verder geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten die negatief worden aangetast door de voorgenomen ontwikkeling.

6.10.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

6.11 Ecologie

6.11.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

6.11.2 Gebiedsbescherming

6.11.2.1 Algemeen

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

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

6.11.2.2 Natura 2000-gebieden

In de Wet natuurbescherming heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Er is een stikstofberekening uitgevoerd. Deze is als bijlage 8 bijgevoegd. Uit de stikstofberekening volgt dat voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

6.11.2.3 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 ligt op circa 625 meter ten zuiden van het plangebied. Daarmee ligt het plangebied niet in of in de directe nabijheid van het NNN, waarmee van aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden geen sprake is.

6.11.3 Soortenbescherming

6.11.3.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

6.11.3.2 Situatie plangebied

Omdat er een schuur gesloopt gaat worden is er sprake van het mogelijk aantasten van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Er is daarom een Quicksan Flora en Fauna uitgevoerd. De resultaten zijn te vinden in bijlage 7. Hieronder volgen de conclusies van de quickscan.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het plangebied maar benutten het wel als foerageergebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de toegankelijke bebouwing gesloopt, de boerderij intern verbouwd en de beplanting verwijderd wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden zonder voorbereiding, kan niet uitgesloten worden dat een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibieën gedood wordt. Ook worden mogelijk vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaatsen van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaats'. Er geldt geen vrijstelling voor het opzettelijk doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dient het werkterrein ongeschikt gemaakt te worden, zodat deze dieren op eigen beweging vertrekken of dienen ze weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde dieren gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen af. Deze afname leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming.

6.11.4 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de NNN en Natura 2000-gebieden verwacht. Tevens zijn er geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten.

6.12 Verkeer, parkeren, in- en uitritten

6.12.1 Verkeer

Door het voornemen worden de agrarische activiteiten gestaakt en daarmee ook de agrarische verkeersbewegingen. De splitsing van de woning zorgt voor een geringe toename aan verkeersbewegingen. Het plan ziet toe op het drie wooneenheden ten opzichte van de huidige boerderij. De toename is echter verwaarloosbaar gezien omliggend verkeersnetwerk. De Vaartweg kan het beoogde verkeer goed verdragen.

6.12.2 Parkeren

Het parkeren zal overeenkomstig de huidige situatie, plaatsvinden op eigen erf. Hier is, gezien de omvang van het erf, voldoende ruimte voor. Daarnaast is in het erfinrichtingsplan (bijlage 1) rekening gehouden met twee parkeerplaatsen per wooneenheid.

6.12.3 In- en uitritten

De locatie wordt via de bestaande in- en uitrit op de Vaartweg ontsloten. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling, omdat er reeds een bestaande en overzichtelijke en verkeersveilige ontsluiting aanwezig is. Eén en ander is weergegeven in afbeeldingen 1.1 en bijlage 1.

6.13 Overige aspecten

6.13.1 Brandveiligheid

De boerderij zal na de splitsing voldoen aan de geldende eisen ten aanzien van brandveiligheid, zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Voor het overige zijn er geen bijzondere zaken ten aanzien van brandveiligheid die aandacht behoeven.

6.13.2 Verlichting

Met onderhavig initiatief is er geen sprake van een onevenredige toename van lichtuitstraling. Lichtoverlast of overmatig lichtgebruik wordt daarom niet verwacht. Dit aspect verdient derhalve verder geen nadere aandacht.

6.13.3 Gezondheid (straling en Q-koorts)

Onderhavig initiatief voorziet niet in mogelijkheden die een risico zouden kunnen vormen ten aanzien van het aspect gezondheid. In hoofdstuk 6 is getoetst aan de omgevingsaspecten.

6.13.4 Relatie met andere toestemmingsvereisten (zoals activiteitenbesluit)

Op het perceel aan de Vaartweg 17 is op dit moment nog een agrarisch bedrijf gevestigd. Omdat de bestemming wordt gewijzigd naar wonen, wordt er een melding in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer gedaan voor het beëindigen van de (voormalige) bedrijfsactiviteiten op de locatie.

HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan/wijzigingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan/wijzigingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan/wijzigingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is tevens het risico van planschade opgenomen, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft omwonenden en belanghebbenden voorafgaand aan de ter inzage legging van het plan uitvoerig geïnformeerd. Belanghebbenden hebben daarnaast de kans gehad het plan in te zien tijdens de ter inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan (6 weken). Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7.3 Burgerparticipatie

Initiatiefnemer heeft omwonenden voorafgaand aan het opstellen van dit wijzigingsplan op de hoogte gebracht van de ontwikkeling. In totaal zijn er 10 directe omwonenden geïnformeerd. Middels de ondertekening van het standaardformulier burgerparticipatie van de gemeente Staphorst hebben alle betrokkenen aangegeven te zijn geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling.

7.4 Vooroverleg

7.4.1 Het Rijk

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

7.4.2 Provincie Overijssel

De provincie Overijssel beschikt over een uitzonderingslijst vooroverleg. Voor bepaalde plannen is geen vooroverleg nodig, vanwege de kleinschaligheid. In deze lijst is het volgende opgenomen: 'Plannen/omgevingsvergunningen waarvoor de KGO van toepassing is, wanneer deze passen binnen een gemeentelijk beleidskader (vastgesteld door de raad) dat door de provincie is beoordeeld als zijnde in overeenstemming met de Omgevingsvisie Overijssel, Omgevingsverordening en Werkboek KGO.'

Voorliggend initiatief wordt mede mogelijk gemaakt op basis van wijzigingsbevoegdheden van het huidige bestemmingsplan. Dit beleid is door de provincie Overijssel beoordeeld en akkoord bevonden.

7.4.3 Waterschap Drents-Overijsselse Delta

De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets van toepassing is. De reactie van het waterschap betreft een positief wateradvies.

7.4.4 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf 8 november 2023 tot en met 19 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Wel is er ambtshalve wijziging doorgevoerd. In artikel 4.5.3 onder c is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de in het erfinrichtingsplan opgenomen waterhuishoudkundige maatregelen planologisch-juridisch te borgen. Het wijzigingsplan is gewijzigd vastgesteld.

7.5 Overige relevante aspecten

7.5.1 Recht van overpad

Er is geen sprake van recht van overpad ten opzichte van omliggende percelen. De drie wooneenheden binnen het plangebied hebben wel recht van overpad dat via de notaris geregeld wordt.

7.5.2 Kabels en leidingen

Het voornemen leidt niet tot een belemmering voor wat betreft kabels en leidingen. Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt een klic-melding gedaan. Tot slot wordt opgemerkt dat in het plangebied geen buisleidingen met gevaarlijke stoffen (zie ook paragraaf 6.8) aanwezig zijn.

7.5.3 Bereikbaarheid hulpdiensten

Het plangebied bevindt zich aan de Vaartweg op een voormalige agrarisch perceel. Het plangebied is goed voldoende bereikbaar voor hulpdiensten om op tijd ter plaatse zijn in het geval van een calamiteit. Ook is het perceel zo ingericht dat het bouwverkeer op een veilige en adequate wijze kan aan- en afrijden en hun werkzaamheden verrichten.

7.5.4 Tijdelijke opslag grond

Het kan voorkomen dat er in de bouwfase tijdelijk grond moet worden opgeslagen. Op het perceel is hier ruim voldoende ruimte voor.

HOOFDSTUK 8 JURIDISCHE TOELICHTING

8.1 Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het wijzigingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

8.2 Opbouw regels

8.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen/wijzigingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen/wijzigingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het wijzigingsplan. Dit wijzigingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het wijzigingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

8.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

8.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: bepalingen wat onder strijdig gebruik wordt aangemerkt;
- Wijzigingsbevoegdheden;
- Nadere eisen;
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

8.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 7)*
In dit artikel staan enkele algemene bouwregels beschreven.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 8)*
In dit artikel staat beschreven welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval strijdig zijn met het wijzigingsplan.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het wijzigingsplan af te wijken. Verder is een afwijkingsbevoegdheid voor kleinschalige windturbine(s) opgenomen.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)*
In dit artikel zijn algemene wijzigingsregels opgenomen.
- *Overige regels (Artikel 11)*
In de overige regels zijn bepalingen over de werking van de wettelijke regelingen opgenomen.

8.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit wijzigingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het wijzigingsplan wordt genoemd.

8.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een wijzigingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit wijzigingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het wijzigingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het wijzigingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de regels nader toegelicht. Ten aanzien van de opbouw van de is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de plansystematiek van de geldende bestemmingsplannen.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Ten aanzien van de opbouw van de is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de plansystematiek van het geldende wijzigingsplannen. Deze systematiek is opgesteld met oog op een goede ruimtelijke kwaliteit, levensloopbestendig wonen, praktijkgerichtheid, rechtszekere en juridisch houdbare regels en handhaafbare regels. Deze uitgangspunten zijn in het wijzigingsplan vertaald.

“Agrarisch met waarden – Landschap” (Artikel 3)

Het huidige agrarische bouwvlak omvat niet alleen het erf waar de boerderij op staat, maar ook de achterliggende agrarische gronden. Op deze gronden zal het bouwvlak middels het wijzigingsplan verwijderd worden. De gronden behouden daarmee de agrarische bestemming, maar zonder bouwmogelijkheden. De bouw- en gebruiksregels en overige regels van de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschap’ blijven met dit wijzigingsplan hetzelfde zoals deze zijn opgenomen in het onderliggende bestemmingsplan “Buitengebied”. Deze regels zijn overgenomen, waarbij enkel de niet van toepassing zijnde regels (met betrekking tot het agrarische bouwvlak) zijn verwijderd.

“Wonen - 1” (Artikel 4)

De voor ‘Wonen – 1’ aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen (al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijfs- of kantooractiviteiten, bed and breakfast in het hoofdgebouw, alsmede bestaande bedrijven), tuinen en erven, groenvoorzieningen, cultuurgrond, water, verkeers- en verblijfsdoeleinden, openbare nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen. Er is aansluiting gezocht bij de regels van het bestemmingsplan “Buitengebied”.

In de bouwregels is een onderscheid gemaakt in de bouwregels voor ‘hoofdgebouwen’, ‘aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen’, ‘openbare nutsvoorzieningen’ en ‘bouwwerken, geen gebouwen zijnde’. Ter plaatse van de aanduiding ‘aantal’ mogen maximaal drie wooneenheden aanwezig zijn. Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt dat deze ten minste 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, met een dakhelling van ten minste 30 graden. De goot- en bouwhoogte mogen respectievelijk niet meer dan 3 meter en 6 meter bedragen. Daarbij mag de afstand tussen vrijstaande bijgebouwen en overkappingen en het hoofdgebouw niet meer dan 20 meter bedragen. De maximale oppervlakte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is 75 m² per woning. Tot slot is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het uitvoeren van het erfinrichtingsplan en het slopen van de bijgebouwen.

“Waarde – Archeologie 6” (Artikel 5)

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 ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 1,5 ha wordt uitgebreid en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 1,5 ha ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

Middels een omgevingsvergunning kan er toch worden gebouwd buiten de eerder genoemde oppervlakten. Hiervoor is een archeologisch onderzoek nodig, waaruit blijkt dat er geen archeologische waarden (meer) zijn, of de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad, of kan een voorwaarde (treffen van technische maatregelen, opgravingen, deskundig toezicht) verplicht worden gesteld.

8.4 Voorwaardelijke verplichting

In de regels van het wijzigingsplan is een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de landschappelijke inpassing opgenomen is de specifieke gebruiksregels van de bestemming ‘Wonen – 1’. De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen en waterhuishoudkundige maatregelen zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan (bijlage 2 van de regels). Binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan dient uitvoering te zijn gegeven aan de aanleg en instandhouding van het erfinrichtingsplan. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de sloop van de bebouwing.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek – wegverkeerslawaaï

Bijlage 4 Onderzoek geurhinder en veehouderij

Bijlage 5 Kwantitatieve risicoanalyse

Bijlage 6 Watertoetsresultaat

Bijlage 7 Quickscan Flora en Fauna

Bijlage 8 Stikstofberekening