

Buitengebied wijzigingsplan Gemeenteweg 367-367a Staphorst

Plannaam:

IMRO: NL.IMRO.0180.5112023004-VS01

Plantype: Wijzigingsplan

Status: Vastgesteld

Datum: 27 februari 2024

Opsteller: Omgevingsrecht Zuidema B.V.

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Plangebied	1
1.3 Vigerende planologische situatie	2
1.4 Volledige beschrijving strijdigheden met vigerend bestemmingsplan.....	4
Hoofdstuk 2 Historisch-geografische beschrijving plangebied en omgeving	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Ontstaansgeschiedenis	8
2.3 Hydrologie.....	9
2.4 Landschaps- en natuurwaarden	9
2.5 Archeologie en cultuurhistorie	9
2.6 Stedenbouwkundige waarden	9
Hoofdstuk 3 Door gemeente meegegeven randvoorwaarden aan initiatief	10
3.1 Beeldkwaliteitseisen.....	10
3.2 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing	10
3.3 Doorvertaling naar initiatief	10
Hoofdstuk 4 Wat is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.....	13
4.1 Gebruikswaarde.....	13
4.2 Belevingswaarde.....	13
4.3 Toekomstwaarde (duurzaamheid).....	13
4.4 Conclusie	13
Hoofdstuk 5 Toets initiatief aan beleidskaders.....	14
5.1 Rijksbeleid	14
5.2 Provinciaal beleid.....	15
5.3 Gemeentelijk beleid	19
5.4 Conclusie beleid m.b.t. initiatief.....	20
Hoofdstuk 6 Toets initiatief aan omgevingsaspecten	21
6.1 Brandveiligheid	21
6.2 Milieueffectrapportage.....	21
6.3 Duurzaamheid	22
6.4 Bodem	22
6.5 Geluid	23
6.6 Luchtkwaliteit	24
6.7 Bedrijven en milieuzonering en Geur	25
6.8 Externe veiligheid.....	31
6.9 Water	32
6.10 Klimaatadaptatie	33

6.11 Archeologie en cultuurhistorie	33
6.12 Flora en fauna.....	33
6.13 Verkeer	34
6.14 Parkeren	34
6.15 In- en uitritten	35
6.16 Verlichting	35
6.17 Gezondheid	35
Hoofdstuk 7 Sociale component	36
7.1 Sociale veiligheid (inrichting openbare ruimte)	36
7.2 Zorg	36
7.3 Maatschappelijke functies (sociaal-cultureel)	36
7.4 Sociale woningbouw	36
7.5 Overig	36
Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid	37
8.1 Economische uitvoerbaarheid	37
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
8.3 Burgerparticipatie.....	37
8.4 Inspraak en vooroverleg.....	37
8.5 Recht van overpad.....	37
8.6 Kabels en leidingen.....	37
8.7 Bereikbaarheid.....	37
8.8 Tijdelijke opslag grond	37
Hoofdstuk 9 Juridische aspecten.....	38
9.1 Algemeen.....	38
9.2 Opbouw regels.....	38
9.3 Maatwerkvoorschriften	38
9.4 Voorwaardelijke verplichtingen.....	38
Hoofdstuk 10 Handhaafbaarheid	39
10.1 Wijze van handhaafbaarheid.....	39
Bijlagen	
Bijlage 1 Bodemonderzoek	
Bijlage 2 V-stacks berekening	
Bijlage 3 Verkennend natuurwaardenonderzoek	
Bijlage 4 Aeriusberekening	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plan omvat twee aangrenzende percelen (Gemeenteweg 367 en 367a) met een agrarische bedrijfsbestemming. Voor beide percelen is de agrarische functie verloren gegaan en is een woonbestemming gewenst. Voor Gemeenteweg 367 is tevens het splitsen van de woonboerderij naar twee woningen gewenst.

Er is vooroverleg gevoerd en per brief van 20-12-2022 is medewerking uitgesproken voor het wijzigen van de agrarische bestemming aan de Gemeenteweg 367 en 367a te Staphorst. Dit wordt mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsplan op basis van wijzigingsbevoegdheid 4.8 onder f en 38.7 onder a van het geldende bestemmingsplan.

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat twee percelen. Het perceel plaatselijk bekend als Gemeenteweg 367 en kadastraal bekend Staphorst AR 1400 en 4122(deels). En het perceel plaatselijk bekend als Gemeenteweg 367a welke kadastraal bekend is als Staphorst AR 5706.

De beide percelen zijn gelegen ten oosten van de kern Staphorst. Onderstaande afbeelding toont de ligging door middel van een rode omlijning van het plangebied ten opzichte van de omgeving.



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied Bron: toptijdreis.nl

Het plangebied ligt in het verlengde van de Streek. In beleidsstukken loopt de Streek tot aan de Halfweg en maakt het plangebied hier onderdeel van uit. Planologisch gezien behoort het plangebied niet tot de Streek, maar tot het buitengebied van Staphorst. Afbeelding 1.2 toont een luchtfoto van de beide percelen.

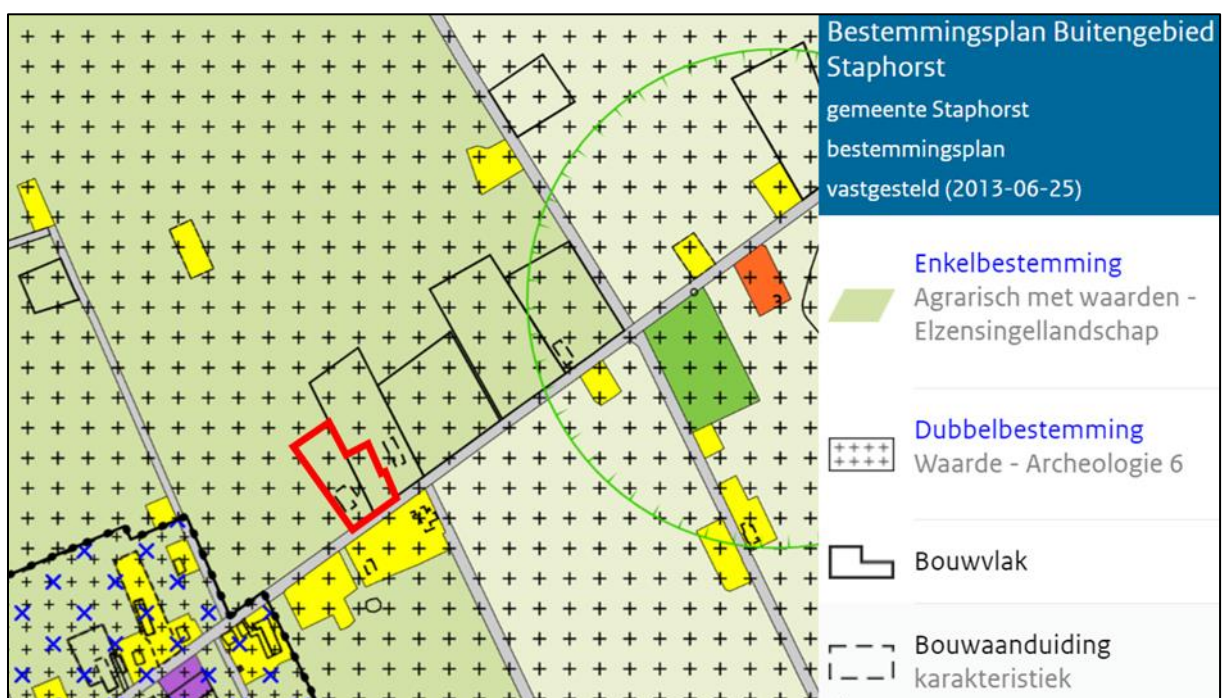


Afbeelding 1.2 Luchtfoto beide percelen Gemeenteweg 367 en 367a te Staphorst Bron: topotijdreis.nl

1.3 Vigerende planologische situatie

De percelen Gemeenteweg 367 en 367a zijn gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld 2013-06-25).

De beide percelen hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden – Elzensingellandschap' en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 6'. Voor beide percelen is een bouwvlak aangeduid. De boerderij Gemeenteweg 367 is aangeduid als 'karakteristiek'.



Afbeelding 1.2 uitsnede bestemmingsplankaart Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Artikel 4.1 van het geldende bestemmingsplan vermeld de functies waarvoor de tot Agrarisch met waarden – Elzensingellandschap aangewezen gronden bestemd zijn. In dezen is van belang dat de gronden bestemd zijn voor een grondgebonden agrarisch bedrijf met daaraan ondergeschikt wonen in een bedrijfswoning ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering.

Daarnaast gelden bouw- en aanlegregels. Aangezien met dit plan geen vergunningsplichtige wijzigingen aan gebouwen en/of gronden zijn beoogd worden deze verder buiten beschouwing gelaten.

Wijzigingsbevoegdheden

Artikel 4.8 onder f

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

1. geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;
2. in afwijking van het onder 1 bepaalde geldt dat sloop en nieuwbouw van voormalige agrarische bebouwing uitsluitend is toegestaan indien sprake is van landschapsontsierende stallen en/of sloop en nieuwbouw noodzakelijk is vanwege functionele en/of bouwtechnische redenen. Hierbij geldt dat gestreefd wordt naar een substantiële reductie van bebouwing en de totale her te bouwen oppervlakte van de functie niet meer bedraagt dan 500 m²;
3. 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;
4. de nieuwe functie geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking mag hebben;
5. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig mogen worden beperkt;
6. de functie milieu-hygiënisch inpasbaar moet zijn;
7. 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;
8. overtollige bebouwing die niet wordt hergebruikt, moet worden gesloopt;
9. detailhandel uitsluitend is toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe functie;
10. horeca uitsluitend is toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe functie;
11. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 38 respectievelijk artikel 8 van overeenkomstige toepassing zijn;
12. 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;
13. 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;
14. voldaan dient te worden aan de overige voorwaarden uit het VAB-beleid zoals opgenomen in bijlage 5;

Artikel 38.7 onder a

- a. Meerdere woningen in een bestaand hoofdgebouw worden gerealiseerd (woningsplitsing) mits:
1. De inhoud van iedere woning niet minder dan 400m³ bedraagt en de inhoud van het hoofdgebouw niet minder dan 1000m³ bedraagt en in het geval het hoofdgebouw wordt gesplitst in drie woningen de inhoud niet minder dan 1500m³ bedraagt;
 2. het totaal aantal woningen in een bestaand hoofdgebouw maximaal drie bedraagt;
 3. per hoofdgebouw ten minste twee parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd;
 4. de bouwmassa en karakteristieke hoofdvorm van de oorspronkelijke boerderij of woning na splitsing gehandhaafd blijft;
 5. de geluidsbelasting op de nieuwe woning(en) niet meer bedraagt dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
 6. ter plekke een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en omliggende bedrijven niet onevenredig worden aangetast in de bedrijfsvoering;
 7. de ontsluiting plaatsvindt via de bestaande in-/uitrit;
 8. eventueel op het perceel voorkomende voormalig agrarische bebouwing geheel wordt gesloopt met uitzondering van karakteristieke gebouwen;
 9. de oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen per woning niet meer dan 75 m² bedraagt;
 10. een verzoek om wijziging gepaard gaat met een voorstel tot deling van het perceel en de bijbehorende vrijstaande bijgebouwen en overkappingen;
 11. aan de wijziging kunnen voorwaarden worden verbonden ten aanzien van sloop, erfinrichting, beplanting en realisatie parkeerplekken;"

1.4 Volledige beschrijving strijdigheden met vigerend bestemmingsplan

Er wordt gebruikt gemaakt van de hierboven genoemde wijzigingsbevoegdheden. Voor beide percelen afzonderlijk worden de van toepassing zijnde voorwaarden besproken. De voorwaarden die betrekking hebben op de bestemming 'Bedrijf' worden buiten beschouwing gelaten (7/13/14).

Gemeenteweg 367a

De beoogde planologische afsplitsing van het woonerf met tweede bedrijfswoning om deze te gebruiken voor reguliere bewoning zonder binding met het agrarische bedrijf is niet bij recht toegestaan.

Vervallen noodzaak 2e bedrijfswoning

In dit geval gaat het om een deel van het agrarisch bedrijf waarvan de bestemming gewijzigd wordt. De noodzaak voor een 2de bedrijfswoning is niet meer aanwezig. De agrarische ondernemers welke actief het bedrijf runnen, zijn woonachtig in de eerste bedrijfswoning Gemeenteweg 369. Ruimtelijk en economisch is er geen tweede bedrijfswoning meer nodig voor de agrarische bedrijfsvoering en is het planologisch afsplitsen van de woning en omliggend woonerf gewenst.

Het bestemmingsplan (artikel 4.4 onder f) geeft een afwijkingskader voor het toevoegen van een tweede bedrijfswoning waarbij o.a. minimaal sprake moet zijn van een bedrijfsomvang van 140 nge.

De Standaardopbrengst (SO) is de nieuwe norm en is in de plaats gekomen van de nge. Met de SO-rekenmodule van de universiteit van Wageningen is de bedrijfsomvang en het bedrijfstype van een bedrijf vast te stellen. Met de vergunde veestapel is voor het bedrijf

Gemeenteweg 367-367i sprake van een omvang van Standaardopbrengst (SO) €183.150,-. Bij de invoering van de SO is de gemiddelde omrekenfactor bepaald.

Voor melkveebedrijven is die gemiddelde omrekenfactor 2.215 SO per nge. Uitgaande van deze factor is met een SO van € 183.150,- sprake van 82,7 nge. Dit is ruim onder de ruimtelijke norm waarmee binnen Staphorst medewerking verleend kan worden voor een 2e bedrijfswoning.

Als dat afwijkingskader wordt afgezet tegen de bestaande situatie, is vast te stellen dat een tweede bedrijfswoning ruimtelijk gezien niet meer passend is bij dit agrarische bedrijf.

Er wordt toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 4.8 f.

Omvang en verdeling bebouwing

Voor dit woonperceel geldt dat er geen nieuwe bebouwing is voorzien. De plannen doen geen afbreuk aan de agrarische uitstraling van het buitengebied, dit wordt nader uitgelegd in paragraaf 3.3.

Behoud of verbetering ruimtelijke kwaliteit

Voor beide percelen te samen is een terreininrichtingstekening gemaakt. Deze is als bijlage bij de regels gevoegd. Dit plan doet geen afbreuk aan bestaande landschappelijke waarden. De terreininrichting blijft zover passend in deze omgeving gehandhaafd en wordt verstrekt door aanplant fruitbomen op het achtererf. Daarbij neemt de terreinverharding af en is er geen kans op visuele verstedelijking.

Paragraaf 6.13 toont aan dat het plan niet zal leiden tot extra verkeersbewegingen.

In paragraaf 6.7 wordt aangetoond dat de functie milieu-hygiënisch inpasbaar is in het gebied. Er is geen sprake van overtollige bebouwing die zal moeten worden gesloopt. Er is geen detailhandel of horeca voorzien, maar indien dit in de toekomst gewenst is zal dit ondergeschikt aan de woonfunctie plaatsvinden.

Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn de regels van artikel 38 overeenkomstig van toepassing. Aan de bestemming 'Tuin' is een lid toegevoegd dat ervoor zorgt dat gronden met deze bestemming niet gezien kunnen worden als erf, waarmee (vergunningsvrije) gebouwen uitgesloten worden en het nabijgelegen agrarische bedrijf niet extra belemmerd kan worden.

Gemeenteweg 367

De bestaande bewoning zonder een agrarische bedrijfsvoering is reeds strijdig met het bestemmingsplan. Daarbij is de beoogde splitsing van de boerderij tot twee woningen niet bij recht toegestaan.

Ook voor dit perceel zal toepassing worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 4.8 onder f. In deze wijzigingsbevoegdheid is ook opgenomen dat direct toepassing kan worden gegeven aan het gestelde in bestemming Wonen – 1 in artikel 38.7 sub a ten aanzien van splitsing van woningen/boerderijen.

Gewenst is een herziening naar de bestemming Wonen-1 ter hoogte van het ingerichte woonerf. De overige gronden gelegen binnen het agrarische bouwvlak behouden de agrarische bestemming maar dan zonder bouwvlak.

Voor beide wijzigingsbevoegdheden gelden voorwaarden. Hieronder is aangegeven op welke wijze daaraan voldaan wordt.

Omvang en verdeling bebouwing

Met dit plan blijft het bestaande hoofdgebouw intact en blijft de bouwmassa en karakteristieke hoofdvorm van de oorspronkelijke boerderij of woning na splitsing gehandhaafd. De bestaande schuur van 126,5 m² blijft behouden en zal behoren tot de af te splitsen woning in het achterhuis. Bij de woning in het voorhuis blijft voldoende bergruimte over in het aangebouwde deel van de boerderij.

Inhoud en aantal woningen

De bestaande boerderij heeft een omvang van meer dan 1000 m³ en beide woningen hebben na splitsing van de boerderij een inhoud van meer dan 400 m³.

Behoud of verbetering ruimtelijke kwaliteit

Voor beide percelen te samen is een terreininrichtingstekening gemaakt. Deze is als bijlage bij de regels gevoegd. Daarop is te zien dat de bestaande in-/uitritten behouden blijven. Zoals aangegeven blijven de karakteristieke boerderij en schuur intact. De bestaande eikenbomen langs de perceelgrenzen van nr. 367, welke het kleinschalige landschap kenmerken, blijven behouden. Daarbij wordt deze bomenrij ter hoogte van de te slopen schuur versterkt door aanplant van twee eikenbomen. Achter de bestaande schuur worden fruitbomen aangeplant.

In paragraaf 6.15 is nader toegelicht dat de nieuwe woonfunctie geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking heeft.

In paragraaf 6.7 is nader toegelicht dat de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden beperkt.

In paragraaf 6.5 wordt nader toegelicht dat in het kader van geluid een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Hoofdstuk 2 Historisch-geografische beschrijving plangebied en omgeving

2.1 Bestaande situatie

Gemeenteweg 367a



Afbeelding 2.1 Vooraanzicht Gemeenteweg 367a Bron: google maps

De woning Gemeenteweg 367a te Staphorst is een 2^e bedrijfswoning behorende bij het agrarische bedrijf op Gemeenteweg 369. Deze tweede bedrijfswoning is altijd benut als woning en het omliggend erf als woonerf, er hebben geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsgevonden. Vanaf februari 2021 maakt dit woonperceel volgens de milieumelding geen onderdeel meer uit van de agrarische inrichting. Het woonperceel heeft een eigen ontsluiting op de Gemeenteweg.

De 2e bedrijfswoning wordt nu nog bewoond door initiatiefnemer die nog deelneemt in de maatschap van het agrarische bedrijf op Gemeenteweg 369, maar hij is op een leeftijd dat het verder afbouwen van zijn aandeel in de maatschap vereist is. Het agrarische bedrijf Gemeenteweg 369 wordt in hoofdzaak gerund door de zoon van initiatiefnemer en deze bewoond met diens gezin de 1^{ste} bedrijfswoning Gemeenteweg 369. De functie als 2^{de} bedrijfswoning is niet meer noodzakelijk. Ook is de woning te groot voor initiatiefnemer en wenst hij te verhuizen.

Gezien het wegvallen van de noodzaak voor een 2^{de} bedrijfswoning en de aankomende verhuizing is het voornemen ontstaan om deze 2^{de} bedrijfswoning en het omliggende woonerf te verkopen aan zijn dochter en diens gezin.

Gemeenteweg 367



Afbeelding 2.2 Vooraanzicht Gemeenteweg 367 Bron: google maps

Op dit perceel is al jaren geen sprake meer van een actieve bedrijfsvoering. In het kader van burgerparticipatie in het kader van de beoogde bestemmingswijziging heeft de initiatiefnemer van Gemeenteweg 367a afstemming gezocht met de burens en is gebleken dat de burens ook een woonbestemming wensen. Initiatiefnemer is gemachtigd door de burens om de ruimtelijke procedure te voeren.

Op het perceel zijn een woonboerderij en enkele voormalige bedrijfsgebouwen aanwezig.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

De ruimtelijke identiteit van Staphorst wordt bepaald door de specifieke verkavelingsstructuur, de erfstructuur en de boerderijarchitectuur. De basis van het landschap wordt gevormd door het ontginningsverleden. De wijze van ontginnen heeft geleid tot het huidige boogvormige lint 'De Streek' genoemd. Dit lint loopt vanaf de Lichtmis in het zuiden tot aan de Halfweg in het noorden.

De Streek wordt gekenmerkt door een groot aantal boerderijen die niet alleen naast elkaar, maar ook achter elkaar zijn gesitueerd. De bewoners van de Streek kennen een sterke gemeenschapszin, wanneer de bevolking groeit worden kavels gesplitst en verdeeld. Doordat de ruimte gaandeweg de ontginning steeds beperkter wordt, zijn de kavels op de Streek smal. Ruimte ontbreekt om boerderijen naast elkaar te plaatsen en daarom worden boerderijen direct achter de bestaande gebouwd. Dit ververvingsproces heeft geleid tot het karakteristieke bebouwingspatroon. De boerderijen hebben ook een sterke architectonische verwantschap.

2.3 Hydrologie

Uit de legger oppervlaktewateren van WDO Delta blijkt dat er geen watergangen direct aan het plangebied grenzen. Er loopt tussen de Gemeenteweg 367 en 367a achter op het perceel een sloot die niet is aangeduid op de legger. De stromingsrichting van het freatisch oppervlakkig grondwater en het diepere grondwater is overwegend westelijk gericht. Er is sprake van een potentieel wegzijgingsgebied. Er is geen sprake van aanwezigheid van brak of zout freatisch grondwater.

2.4 Landschaps- en natuurwaarden

Het plangebied wordt in het Landschapsplan Staphorst gerekend tot het houtsingelgebied en maakt onderdeel uit van de unieke lintbebouwing Staphorst-Rouveen.

Het houtsingellandschap is een tamelijk kleinschalig gebied met kenmerkende houtsingels. Rondom Staphorst bestaan deze niet alleen uit elzen, maar ook uit eiken. Het landschap is halfopen, bestaande uit kleine langgerekte kamers. De beeldkwaliteit van het landschap is zeer hoog. De beeldkwaliteit van de bebouwing is ook hoog door het typische groene en blauwe kleurgebruik.

2.5 Archeologie en cultuurhistorie

Het buitengebied van Staphorst heeft grotendeels dubbelbestemming waarde archeologie – 6 gekregen wat betekent dat er een lage archeologische verwachting is. Cultuurhistorisch gezien maakt de Gemeenteweg in Staphorst zoals aangegeven onderdeel uit van ‘de Streek’ en percelen gelegen aan deze weg zijn onderdeel van de rijke cultuurhistorie van Staphorst met haar eigen bijzondere karakteristiek.

2.6 Stedenbouwkundige waarden

Het lint ‘De Streek’ is een beschermd dorps- en stadsgezicht en maakt onderdeel uit van de Nota Belvédère. In de Welstandsnota heeft dit gebied een bijzonder regime. Wat inhoudt dat bebouwing in relatie tot haar omgeving, als zelfstandig object en ook in detaillering beoordeeld wordt.

Hoofdstuk 3 Door gemeente meegegeven randvoorwaarden aan initiatief

3.1 Beeldkwaliteitseisen

De gemeente heeft geen randvoorwaarden m.b.t. beeldkwaliteitseisen meegegeven aan het initiatief.

3.2 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing

De Omgevingskamer van Staphorst heeft aangegeven dat het plan bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit doordat aan de Gemeenteweg 367 een bijgebouw gesloopt wordt en een groot deel van de verharding achter op het erf vervangen wordt door gazon.

3.3 Doorvertaling naar initiatief

Met dit plan wordt de agrarische bestemming van beide percelen gewijzigd in een woonbestemming.

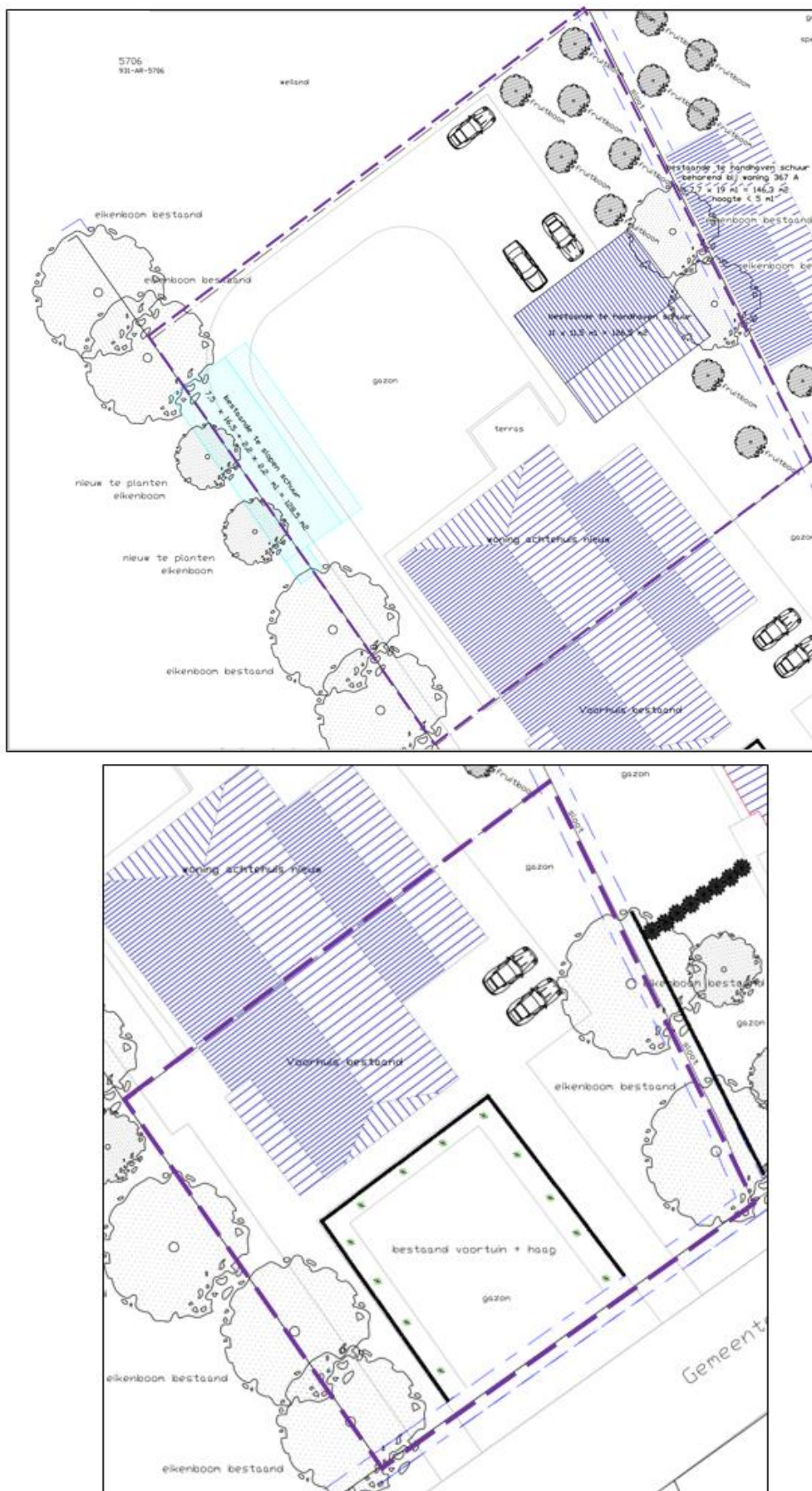
Het plangebied maakt onderdeel uit van het houtsingelgebied maar ligt tegelijkertijd in het dunner wordende deel van het karakteristieke lint 'de Streek' waarmee er rondom het plangebied veel en brede doorzichten naar het achterliggende slagenlandschap zijn. De voormalige agrarische erven zijn voorzien van veel terreinverharding die met dit plan verminderd wordt, waarmee ook de versterking van dit karakteristieke lint vermindert wordt. De karakteristieke eikenrij langs de linkerzijde van Gemeenteweg 367 wordt aangevuld ter hoogte van de te slopen kapschuur waarmee deze karakteristiek van Staphorst versterkt wordt.

Afbeelding 3.1 toont de erfinrichting van het achterste woonperceel na splitsing van Gemeenteweg 367. Het achtererf is bereikbaar via een bestaande uitweg links op het perceel. Deze loopt langs de eikenrij naar achteren waar op eigen terrein geparkeerd kan worden. Op het perceel Gemeenteweg 367 wordt de kapschuur links van de woonboerderij gesloopt. Op de plaats van de kapschuur wordt de bestaande eikenrij verdicht. Verder zijn er geen veranderingen aan bebouwing voorzien. Er wordt een groot deel van de terreinverharding verwijderd aan de achterzijde van de woonboerderij. Dit wordt vervangen door gazon. Rechts achter op het erf worden enkele fruitbomen geplaatst.

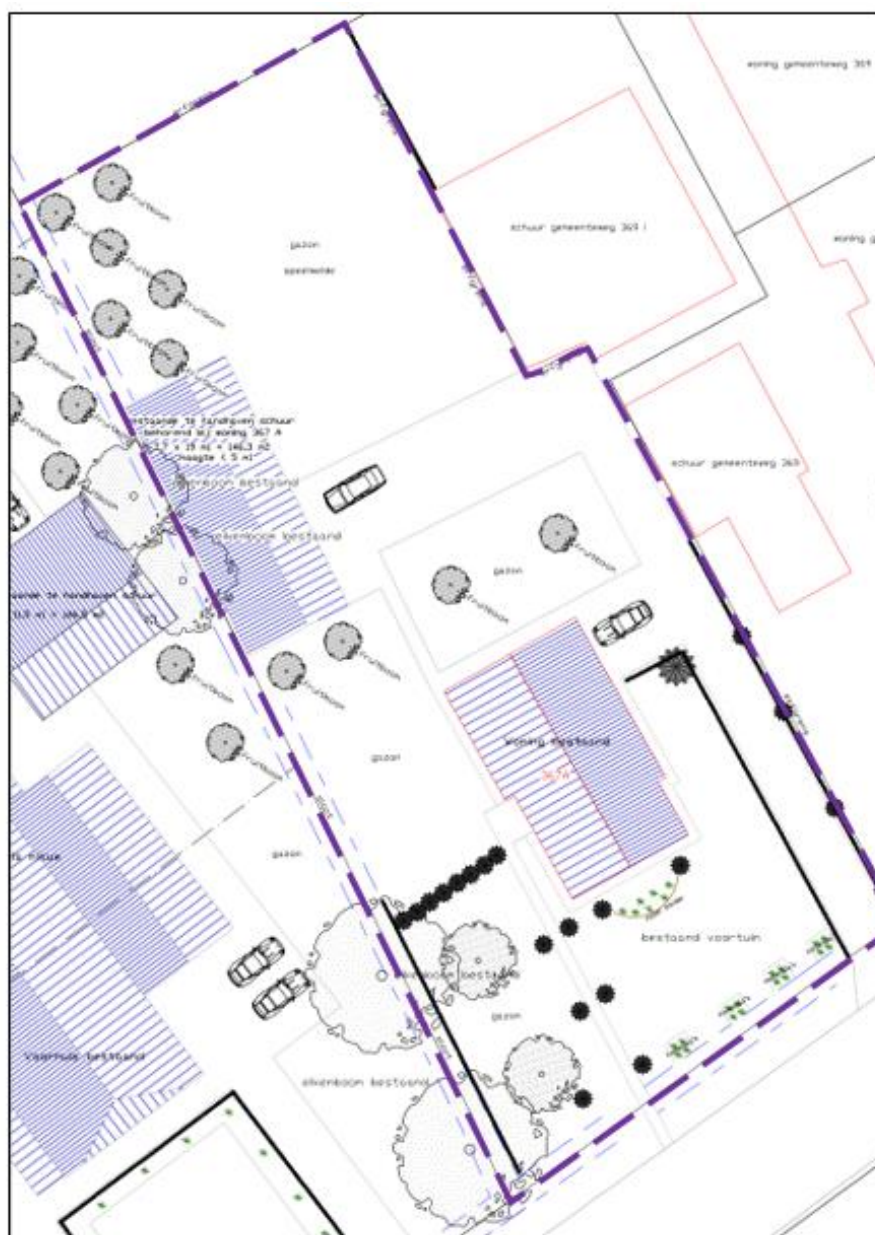
Afbeelding 3.2 toont het voorerf waar niks veranderd. De bestaande uitweg rechts van de woonboerderij blijft intact en wordt benut ten behoeve van dit woonerf.

Afbeelding 3.3 toont het erf Gemeenteweg 367a waar aan de achterzijde enkele fruitbomen worden geplaatst en waar terreinverharding wordt verwijderd ten behoeve van gazon. De zwarte lijnen zijn bestaande hagen om de uitweg te flankeren, maar ook om het pad naar de voordeur te markeren.

De uitweg aan de rechterzijde van het perceel blijft behouden en leidt naar parkeergelegenheid op eigen terrein. De parkeerplaats die in de voortuin aanwezig was ter hoogte van het pad naar de voordeur (zie afbeelding 2.1) komt hiermee te vervallen.



Afbbeelding 3.1 & 3.2 Terreininrichting Gemeenteweg 367 Bron: Terreinplan Gemeenteweg 367 en 367a
Tekemburo H. Mulder d.d. 25-11-2023 nr. 04



Afbeelding 3.3 erfinrichting Gemeenteweg 367a Bron: Terreinplan Gemeenteweg 367 en 367a
Tekenburo H. Mulder d.d. 25-11-2023 nr. 04

Hoofdstuk 4 Wat is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

4.1 Gebruikswaarde

De gebruikswaarde als agrarische erven, die het momenteel zijn, is laag. Er is geen agrarische bedrijvigheid meer en er is voor een agrarische bedrijfsfunctie geen toekomst meer. Het wijzigen van de bestemming naar een woonbestemming en het splitsen van de boerderij 367, zorgt ervoor dat de gebruikswaarde van beide percelen verbeterd.

4.2 Belevingswaarde

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Door de versterking van de eikenrij, de vermindering van terreinverharding en de aanplant van fruitbomen worden de kenmerken van het houtsingellandschap versterkt. Door de landschappelijke maatregelen wordt de biodiversiteit verbeterd en daarmee wordt het plangebied niet alleen meer beleefbaar voor de toekomstige bewoners, maar ook voor andere soorten.

4.3 Toekomstwaarde (duurzaamheid)

Met de wijziging naar een woonbestemming wordt voorzien in een vervolgfunctie met toekomstwaarde. De huidige agrarische functie is niet toekomstbestendig. De toekomstwaarde van het perceel stijgt ten opzichte van de huidige situatie.

4.4 Conclusie

Het initiatief draagt bij aan een verbetering van de gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van het plangebied.

Hoofdstuk 5 Toets initiatief aan beleidskaders

5.1 Rijksbeleid

NOVI

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kan worden ingespeeld op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld.

Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

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

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

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

Overweging

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het ontwikkelen van een toekomstbestendig landelijk gebied en past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

SVIR

Op 13 maart 2012 is de Rijksstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna SVIR) vastgesteld. Daarin is aangegeven dat het Rijk streeft naar "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke-, natuurlijke- en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk kiest daarbij voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Een aantal van deze nationale belangen wordt juridisch geborgd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de plantoelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. De ladder voor duurzame verstedelijking is sinds 1 oktober 2012 opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid Bro en stelt eisen aan bestemmingsplannen met het oog op een zorgvuldige afweging, transparante besluitvorming en een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder voor duurzame verstedelijking heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en over programmering op regionaal niveau te voorkomen.

Op 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking doorgevoerd (artikel 3.1.6 lid 2 – 4 Bro). Voorheen bestond de ladder uit drie treden, dit is nu niet meer het geval. De behoefte van de ontwikkeling dient te worden beschreven indien er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als de ontwikkeling is voorzien buiten het bestaand stedelijk gebied, zal daarnaast gemotiveerd moeten worden waarom de ontwikkeling niet binnen het bestaand gebied kan worden gerealiseerd.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Of de behoefte van de ontwikkeling moet worden beschreven hangt af van de vraag of er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 Bro. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

De definitie van een stedelijke ontwikkeling is als volgt in het Bro omschreven:
'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Ondanks het bestaan van deze definities is het niet altijd duidelijk of een bepaalde ontwikkeling onder het begrip 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' valt en of de Ladder dus van toepassing is. In de loop der jaren heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een behoorlijk aantal uitspraken gedaan over welke ontwikkelingen nu wel of niet onder dit begrip vallen.

Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Het voorgenomen plan voldoet daarmee aan artikel 3.1.6 tweede lid onder a van het Besluit ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het plan is passend binnen de kaders van het Rijksbeleid.

5.2 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel heeft de provincie het integrale beleid voor de fysieke leefomgeving aangegeven, voor de ontwikkeling van Overijssel tot 2030 en verder. De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is 'een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden'. Leidend voor de beleidskeuzes die op dit gebied worden gemaakt, zijn de thema's duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Het motto van het provinciale beleid is: inspireren, innoveren en investeren. Daarbij wordt uitgegaan van vertrouwen in bestuurlijke en maatschappelijke partners, verbinden van verschillende disciplines en diverse partijen en door helder en daadkrachtig optreden versnellen in de uitvoering. In de Omgevingsvisie komt dit motto tot uitwerking in de werkwijze, het uitvoeringsmodel en de keuze voor instrumenten.

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

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

1. Generieke beleidskeuzes;
2. Ontwikkelingsperspectieven;
3. Gebiedskenmerken.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Hierbij wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwonwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt er een toets plaats aan de zes in de omgevingsvisie aangegeven ontwikkelingsperspectieven 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 ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent door vertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

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 schematische weergave van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel
(Bron: Provincie Overijssel)

Toetsing aan het uitvoeringsmodel

Generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de volgende artikelen van belang:

- artikel 2.1.2, Principe van concentratie;
- artikel 2.1.5, Ruimtelijke kwaliteit;
- artikel 2.1.6, Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

In artikel 2.1.2 lid 1 is aangegeven dat bestemmingsplannen uitsluitend voorzien in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

In artikel 2.1.5 lid 1,2 en 3 is aangegeven dat moet worden onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskkenmerken. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 dient inzichtelijk te worden gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagen-benadering die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd en op welke wijze de Catalogus Gebiedskkenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 dient gemotiveerd te worden dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

In artikel 2.1.6 lid 1 is aangegeven dat bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Verantwoording

Met deze ontwikkeling wordt een planologische functiewijziging van agrarisch naar wonen en daarbij door splitsing een extra woning, mogelijk gemaakt. Er wordt geen extra bebouwing mogelijk gemaakt. Het gaat om een lokale behoefte.

In de paragraaf 'gebiedskenmerken' is onderbouwd aangegeven op welke wijze dit bestemmingsplan bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. Dit plan valt niet onder grootschalige uitbreidingen of nieuwvestiging. Daarmee kan wat betreft KGO volstaan worden met een basisinspanning gebaseerd op de Catalogus Gebiedskenmerken.

Ontwikkelingsperspectief

De percelen Gemeenteweg 367 en 367a maken deel uit van een gebied dat aangeduid is als 'Ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'.

Dit zijn gebieden waar de ambitie 'voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen' voorop staat. Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Het biedt ruimte aan concurrerende en innovatieve vormen van landbouw. Initiatieven binnen dit ontwikkelingsperspectief mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer routes.

Verantwoording

Met deze functiewijziging naar wonen is het bestemmingsvlak wonen-1 dusdanig gesitueerd dat het nabijgelegen agrarische perceel niet extra belemmerd wordt en er geen kenmerkende structuren worden aangetast, omdat er geen wijzigingen plaatsvinden in de fysieke ruimte behalve een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door de aanplant van fruitbomen en verwijderen van terreinverharding.

Gebiedskenmerken

Voor perceel Gemeenteweg 367 en 367a komen gebiedskenmerken voort uit de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap en de stedelijke laag.

De natuurlijke laag

In de natuurlijke laag maakt het perceel deel uit van een gebied dat aangeduid is als 'Dekzandvlakte en ruggen'.

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

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

In de laag van het agrarisch cultuurlandschap maakt het plangebied deel uit van een gebied dat is aangeduid als 'Jonge heide- en broekontginningslandschap'.

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

Stedelijke laag

Er is in het plangebied sprake van een gebiedskenmerk uit de stedelijke laag, te weten 'Verspreide bebouwing' en 'Informeel trage netwerk'.

Als ontwikkelingen plaatsvinden op erven, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen, blijft er een duidelijk onderscheid voorkant- achterkant en vindt koppeling van het erf aan landschap plaats.

Toegankelijkheid wordt erdoor verbeterd. Wat betreft het gebiedskenmerk “Informeel trage netwerk” zijn de ambities niet van betekenis voor dit plan.

Laag van de beleving

De zogenaamde laag van de beleving is het domein van de belevenis, betekenis en identiteit. In deze laag maakt het plangebied deel uit van de 'donkere' gebieden. Donkere gebieden vragen alleen minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.

Verantwoording

Met deze ontwikkeling wordt een planologische functiewijziging van agrarisch naar wonen en daarbij door splitsing een extra woning, mogelijk gemaakt. Er wordt geen extra bebouwing mogelijk gemaakt. Deze functiewijziging zorgt voor een toekomstbestendig gebruik van deze percelen in het landelijk gebied wat bijdraagt aan het behoud van de kwaliteit van dit landschap.

Conclusie

Het voorliggende plan betreft het wijzigen van de functie van het perceel, van agrarisch bedrijfsperceel naar wonen-1 waarbij geen toename qua bebouwing plaatsvindt. Dit heeft geen gevolgen voor de kenmerken van de hiervoor genoemde lagen.

5.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie 'Staphorst voor Elkaar'.

Op 24 januari 2018 heeft de gemeenteraad van Staphorst de omgevingsvisie 'Staphorst voor Elkaar' vastgesteld. Met deze visie zet Staphorst de koers uit voor de leefomgeving over de lange termijn met 2030 als tijdshorizon. De Omgevingsvisie Staphorst voldoet aan de uitgangspunten van de Omgevingswet.

De leidraad 'Staphorst voor elkaar!' bestaan uit kernkwaliteiten:

- Innovatieve plattelandseconomie; de economie kent een sterke fysieke component, maar ook een sterke sociale kant.
- Gezonde en dynamische samenleving; gezondheid is een sociaal thema, maar heeft ook een belangrijke fysieke component in de vorm van een beweegvriendelijke omgeving en goede leefomstandigheden.
- Verantwoord vernieuwen; met oog voor duurzaamheid, het cultureel erfgoed, de ruimtelijke kwaliteit vernieuwen.

De drie kernkwaliteiten worden in de visie uitgewerkt per thema. Het plangebied is op de visiekaart gelegen in houtsingellandschap De Streek en heeft geen verdere aanduiding.

In de visie wordt beschreven dat de huidige dynamiek van de Staphorster samenleving behouden moet blijven waarin er sprake is van grote saamhorigheid en sociale cohesie. In het kader van verantwoord vernieuwen wordt de fysieke leefomgeving vernieuwd met oog voor duurzaamheid, het culturele erfgoed en ruimtelijke kwaliteit. Dit alles in relatie tot het sociale domein.

Woonvisie 2020-2024

26 mei 2020 is de woonvisie van gemeente Staphorst vastgesteld, getiteld “Samen met elkaar”.

Er zijn verschillende ontwikkelingen op het gebied van wonen die de komende jaren aandacht zullen vragen. De gemeente Staphorst heeft te maken met vergrijzing en de gevolgen daarvan. Tevens is er een tekort aan beschikbare en betaalbare woningen voor starters en kleinere huishoudens.

In de woonvisie wordt omschreven welke koers de gemeente vaart met betrekking tot wonen en wordt aangegeven hoe de gemeente haar regierol invult. De woonvisie biedt een helder kader voor de woningbouwprogrammering waaraan bouwplannen kunnen worden getoetst. In de gemeente Staphorst zijn meer woningen nodig.

Daarom gaat de gemeente woningproductie aanjagen zodat er in de toenemende woningbehoefte van huishoudens kan worden voorzien. Er wordt verwacht dat het aantal huishoudens in de gemeente Staphorst de komende jaren blijft groeien. In totaal gaat het om 830 huishoudens in de periode 2019 tot en met 2040.

Er is een tekort aan plancapaciteit. Als de woningproductie stagneert zullen woningzoekenden in Staphorst zich in een andere gemeente vestigen en zal Staphorst minder snel groeien. Met name het wegtrekken van jongeren en jonge gezinnen wordt gezien als ongewenst voor de toekomstige vitaliteit.

Relatie tot initiatief

Gezien het tekort aan woningen en de angst dat jongeren en jonge gezinnen wegtrekken ligt het toestaan van regulier wonen op beide percelen in lijn met de woonvisie. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke kwaliteit met het vernieuwen van het erf door terreinverharding te verminderen en te vervangen door gazon, fruitbomen aan te planten en de bestaande eikenrij te verdichten.

5.4 Conclusie beleid m.b.t. initiatief

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met Rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid zoals verwoord in de behandelde beleidsstukken.

Hoofdstuk 6 Toets initiatief aan omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. Op grond van artikel 3.1 Wro dient te worden gezien of het plan uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening verenigbaar is met de eisen die aan de omgeving worden gesteld. Ofwel kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Het plan omvat twee aangrenzende percelen (Gemeenteweg 367 en 367a) met een agrarische bedrijfsbestemming. Voor beide percelen is de agrarische functie verloren gegaan en is een woonbestemming gewenst. Voor Gemeenteweg 367 is tevens het splitsen van de woonboerderij naar twee woningen gewenst.

6.1 Brandveiligheid

De nieuwe woning in de te splitsen boerderij Gemeenteweg 367 zal voldoen aan de geldende eisen ten aanzien van brandveiligheid, zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Verder zijn er geen bijzondere zaken ten aanzien van brandveiligheid die aandacht behoeven.

Conclusie

Het aspect 'brandveiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

6.2 Milieueffectrapportage

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud. Met betrekking tot de inhoud ('wat moet er in de vormvrije m.e.r.-beoordeling worden onderzocht?') moet aandacht besteed worden aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

Beoordeeld moet dus worden of er voor het op een later te nemen besluit een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Deze toets vindt plaats volgens het nee, tenzij principe. Dit betekent dat er geen m.e.r. hoeft te worden opgesteld, tenzij bij het verlenen van de omgevingsvergunning in de toekomst de vraag aan de orde is of er belangrijke, nadelige gevolgen voor het milieu op voorhand niet zijn uit te sluiten.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Naar aanleiding van het gestelde in de voorgaande paragraaf, moet er een toets worden uitgevoerd of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De toets kan gebeuren aan de hand van die aspecten, die hiervoor al aan de orde zijn geweest voor zover ze van invloed zijn op het (natuurlijke) milieu.

Om te bepalen of er sprake is van een m.e.r.-(beoordeling)plichtig project, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C of D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit project voorziet in een directe eindbestemming en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit project m.e.r.-(beoordeling)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r., er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-plicht.

Op basis van onderdeel D kan de in dit project besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Indien de volgende drempelwaarden worden overschreden is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig project:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met de ontwikkeling die dit initiatief mogelijk maakt, worden de hiervoor genoemde drempelwaarden niet overschreden. Er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Uit paragraaf 6.13 blijkt dat er geen sprake van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden en op het NNN. Van een externe werking van de ontwikkeling op deze gebieden is eveneens geen sprake.

Daarnaast behoort het projectgebied niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Eveneens is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

Milieugevolgen

In dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid, bodem en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat deze ruimtelijke onderbouwing geen belangrijke, nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Conclusie

Dit initiatief is niet m.e.r.-plichtig.

6.3 Duurzaamheid

Dit plan maakt de splitsing van Gemeenteweg 367 en reguleren bewoning Gemeenteweg 367a mogelijk. Bij de uitvoering hiervan zal rekening worden gehouden met de eisen uit het Bouwbesluit en aanzien van duurzaamheid. Daarnaast zorgt de afname van terreinverharding en toename van groen (gazon, eikenbomen en fruitbomen) voor een 'groener' erf wat bijdraagt aan duurzaamheidsdoelstellingen.

Conclusie

Het aspect 'duurzaamheid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

6.4 Bodem

In het kader van de bestemmingswijziging naar wonen dient te worden bepaald of de milieu hygiënische gesteldheid van de bodem voldoende is om een woonfunctie in het plangebied te kunnen realiseren.

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Terra bodemonderzoek BV. Het volledige rapport van 10 maart 2023 met nummer 23061 is bijgevoegd als bijlage 1. In dat rapport is het volgende geconcludeerd:

“Toetsing onderzoekshypothese

► *Grond werktuigenloods: De onderzoekshypothese verdacht kan worden verworpen. Alle analyseresultaten voldoen aan de achtergrondwaarden of de detectiegrens.*

► *Bovengrond vml. bovengrondse dieseltank: De onderzoekshypothese verdacht (VED-HE) dient te worden aanvaard. Niet alle analyseresultaten voldoen aan de achtergrondwaarden of de detectiegrens.*

► *Grondwater: De onderzoekshypothese onverdacht kan worden aanvaard. Alle onderzochte parameters voldoen aan de streefwaarden.*

Er wordt niet volledig voldaan aan de onderzoekshypothese. Maar de gekozen onderzoeksopzet geeft wel een voldoende beeld van de bodemkwaliteit in relatie tot de doelstelling van het onderzoek.

Zintuiglijke waarnemingen

Behoudens de olievlekken in de werktuigenloods zijn er verder geen bijzonderheden waargenomen die duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging.

Tijdens het verkennend asbestonderzoek ter plaatse van de druppelzones is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Beoordeling asbest in grond

De asbestconcentratie ter plaatse van de twee druppelzones ligt van alle gaten ruimschoots beneden de 50 mg/kgds gewogen (0,5 x interventiewaarde). Nader onderzoek naar asbest in de bodem kan op basis hiervan achterwege blijven.

Beoordeling algemene grondkwaliteit

De bodem in de werktuigenloods is niet verontreinigd. De bovengrond nabij de vml. bovengrondse dieseltank is licht verontreinigd met minerale olie.

Op basis van de indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet de onderzochte grond in de werktuigenloods aan de achtergrondwaarden en valt de grond in de categorie ‘altijd toepasbaar’.

Op basis van de indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit (generiek beleid) voldoet de onderzochte bovengrond nabij de vml. bovengrondse dieseltank aan kwaliteitsklasse industrie en is eventueel vrijkomende grond, onder voorwaarden, geschikt voor hergebruik.

Beoordeling grondwaterkwaliteit (vml. bovengrondse dieseltank)

In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

Aanbevelingen

De aangetroffen (licht) verhoogde concentraties vormen geen risico's voor de volksgezondheid, het milieu en/of het ecosysteem.

Uit milieu-hygiënisch oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingswijzigingen.”

Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

6.5 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt vooral in het ruimtelijk spoor bescherming tegen (spoor)weglawaai en industrielawaai van inrichtingen gelegen op een gezonde industrieterrein. Tevens is sprake van gemeentelijk beleid betreffende geluid.

Wet geluidhinder (Wgh)

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- woningen
- andere geluidsgevoelige gebouwen
- geluidsgevoelige terreinen

Deze bescherming geldt als het gebruik van deze objecten is toegestaan volgens het bestemmingsplan, de beheersverordening, omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan of beheersverordening.

Onder "woning" wordt verstaan (art. 1 Wgh): *gebouw of gedeelte van een gebouw waar bewoning is toegestaan op grond van de geldende planologische status.*

Wegverkeerslawaai

De bestaande woningen en af te splitsen nieuwe woning, zijn gelegen binnen de zone van de Gemeenteweg, Lommertsteeg en Baaldermaatsweg. De gemeente heeft het wegverkeerslawaai in de gemeente in beeld gebracht in een geluidscontourkaart. Deze kaart is gebruikt om de gevelbelasting te bepalen.

Een bestaande woning is een bestaand recht volgens de Wgh daarmee is geen akoestische afweging vereist. Er moet echter wel sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Dat is op basis van gemeentelijke geluidscontourkaart hierna nader overwogen (zie kopje Goed woon- en leefklimaat). De woning in het achterhuis van Gemeenteweg 367 is een planologische nieuwe woning en daarbij geldt volgens de Wgh (artikel 82) een maximale gevelbelasting van 48 dB.

Volgens de gemeentelijke geluidscontourkaart bedraagt het geluidsniveau ter hoogte van de woning-scheidende muur, tussen de woning in het voorhuis en de nieuwe woning in het achterhuis, 48 en 43 dB.

Blijkens de gemeentelijke geluidscontourkaart wordt aan de Wgh voldaan.

Spoorweglawaai en industrielawaai

De woning is niet gelegen binnen de zone van een spoorweg en tevens is deze niet gelegen op een gezoneerd industrieterrein.

Goed woon- en leefklimaat

Er dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarvoor is de gemeentelijke geluidkaart geraadpleegd. Volgens de gemeentelijke geluidscontourkaart (zie afbeelding 3) bedraagt het geluidsniveau ter hoogte van de voorgevel van Gemeenteweg 367 circa 48 dB. En bedraagt het geluidsniveau ter hoogte van de voorgevel van Gemeenteweg 367a tussen de 48 en 53 dB. Daarmee zal in dezen sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

6.6 Luchtkwaliteit

Aangaande ruimtelijke besluiten dient de luchtkwaliteit te worden meegenomen in de besluitvorming. Uitgangspunt is dat een project niet leidt tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. Als er wel sprake is van een overschrijding, dan mag een project de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechteren. De normen voor luchtkwaliteit staan in de Wet milieubeheer, titel 5.2 luchtkwaliteitseisen.

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

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

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

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

Er is in dezen sprake van een plan dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Conclusie

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

6.7 Bedrijven en milieuzonering en Geur

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient hinder en gevaar te worden voorkomen. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). Daarvoor gelden afstanden in het ruimtelijk spoor (Bedrijven- en milieuzonering) en het milieuspoor (Wet geurhinder veehouderij)

Bedrijven- en milieuzonering

In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uitgegeven door de VNG staan uitgebreide lijsten met richtafstanden. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden.

Voor de wijze van meten van de richtafstand is de juridisch-planologische situatie bepalend. Bij het toepassen van de richtafstanden dient te worden gemeten vanaf de grens van de bedrijfsbestemming (en dus niet alleen het bouwvlak, bedrijfsactiviteiten kunnen ook in de openlucht plaatsvinden) tot de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen kan worden opgericht.

In de directe omgeving (straal 200 meter) van de betreffende twee deelgebieden is het agrarische bedrijf waartoe de bedrijfswoning 367a behoorde en drie andere agrarische bedrijven gelegen. Deze zijn vermeld in de onderstaande tabel.

Deze percelen zijn allen bestemd tot 'Agrarisch met waarden – Elzensingellandschap'. Op deze gronden is een grondgebonden agrarisch bedrijf, al dan niet met een neventak intensieve veehouderij toegestaan.

Volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' is een rundveehouderij (Sbi code 0141/2) de grondgeboden agrarische bedrijfsvoering met de grootste hinderafstand met een richtafstand van 100 m. Deze afstand is gebaseerd op de grootste afstand bepaald op het aspect geur. De afstanden met betrekking tot stof, geluid en gevaar zijn bepaald op 30 respectievelijk 0 meter.

Volgens de VNG-publicatie is het houden van kippen of varkens (Sbi code 0146 en 0147) de intensieve tak(ken) met de grootste hinderafstand met een richtafstand van 200 m. Deze afstand is gebaseerd op de grootste afstand bepaald op het aspect geur. De afstanden met betrekking tot stof, geluid en gevaar zijn bepaald op 30 respectievelijk 0 meter.

In de VNG-brochure is vermeld dat de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verlaagd indien sprake is van het omgevingstype gemengd gebied. De VNG-brochure geeft de volgende definitie aan voor gemengd gebied: "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. Daarnaast gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen". Op dit punt wordt in de rechtspraak sterk naar de feitelijke situatie gekeken.

De Gemeenteweg kan worden beschouwd als een zogenaamd gemengd gebied. Daarmee wordt in dezen verder uitgegaan van de met één stap verkleinde richtafstand.

Adres	Verkleinde hinderrichtafstand grondgebonden		Verkleinde hinderrichtafstand intensieve tak		Afstand plangebied en agrarische bedrijf
	afstand	voldoet	Afstand	voldoet	
Gemeenteweg 369-369i	50 m	Niet	100 m	niet	0 m
Gemeenteweg 371	50 m	Wel	100 m	niet	Ca 40 m
Gemeenteweg 371a	50 m	Wel	100 m	niet	Ca 97 m
Gemeenteweg 371b	50 m	wel	100 m	wel	Ca 153 m

De voornoemde bestemde bedrijfspercelen zijn gelegen ten oosten van het plangebied. In voornoemde tabel is de kortste afstand tussen de beoogde woonerven en het bestemmingsvlak behorende bij deze agrarische bedrijfspercelen vermeld.

Blijkens de voorstaande tabel wordt betreffende Gemeenteweg 371b voldaan aan de verkleinde hinderrichtafstand voor een grondgebonden en tevens intensieve tak. Daarmee wordt dat agrarische bedrijf niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

Voor de andere drie agrarische bedrijfsbestemmingen wordt niet voldaan aan de verkleinde richtafstand.

Er kan gemotiveerd worden afgeweken van de voornoemde hinderafstanden.

Voor de hinderfactor geur kan op basis van de Wet geurhinder Veehouderij worden afgeweken. In de sub-paragraaf Wet geurhinder Veehouderij/Activiteitenbesluit gaan we daar nader op in.

Betreffende hinderfactoren stof en geluid wordt voor de agrarische bedrijven Gemeenteweg 371 en Gemeenteweg 371a voldaan aan de verkleinde richtafstand.

Betreffende het agrarische bedrijf Gemeenteweg 369-369i is de bestaande voormalige tweede bedrijfswoning gelegen op minder dan de voornoemde verkleinde richtafstand van 30 voor stof en geluid. Ook dit behoeft een nadere afweging.

Stof en geluid

De agrarische bedrijfsvoering Gemeenteweg 369-369i is met bouw van de ligboxenstal in 2016 naar het achterterrein verplaatst.

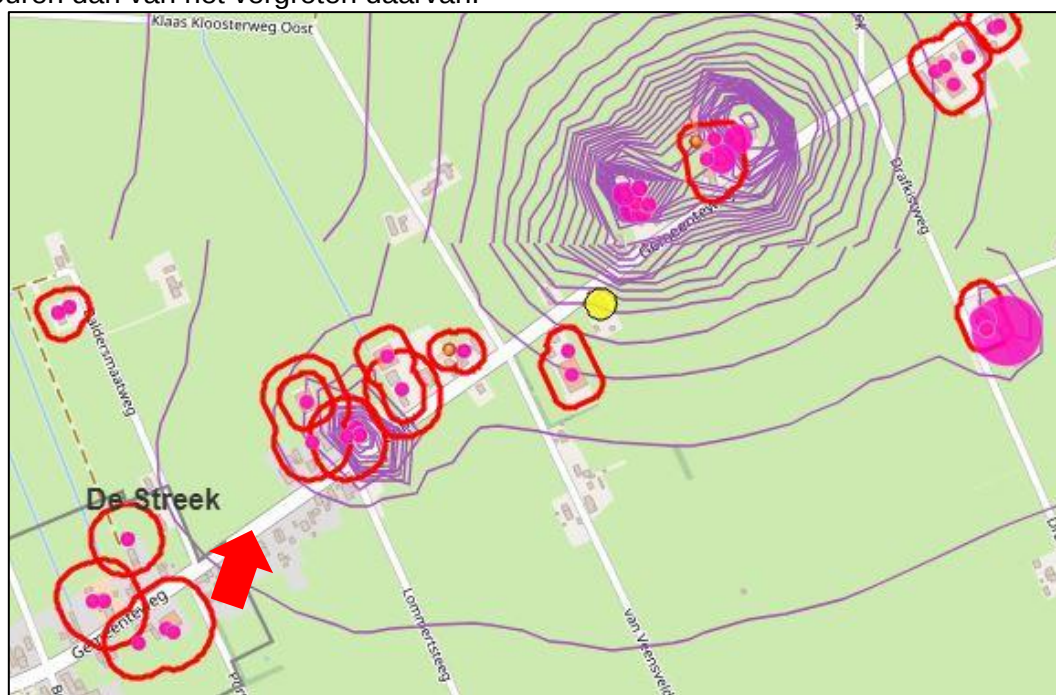
De twee schuren naast de woonboerderij 369-369i zijn inmiddels enkel privé in gebruik. Op de meeste recente milieumelding is dat nog anders aangegeven, maar daarvoor zal zeer binnenkort een nieuwe melding wijzigen inrichting worden gedaan. Daarbij wordt dan meteen de juiste begrenzing van de inrichting van het perceel met de vm. bedrijfswoning gemeld. De andere agrarische bedrijfsgebouwen zijn op meer dan de voornoemde richtafstand van 30 m voor stof en geluid gelegen. Op basis van deze situering van de bedrijfsbebouwing wordt dit agrarische bedrijf niet (extra) belemmerd in de bedrijfsvoering.

Gemeenteweg 367

Zoals aangegeven zijn de voornoemde agrarische bedrijfsterreinen ten oosten van het plangebied gelegen. Daarmee is met voornoemde afwegingen tevens duidelijk dat voor dit perceel voldaan kan worden aan de richtafstanden dan wel daar gemotiveerd van kan worden afgeweken.

Gemeentelijke agrarische geuremissiekaart

De gemeente Staphorst heeft een agrarische geuremissiekaart opgesteld. Deze kaart omvat de geurcontouren die gelegen zijn rondom stallen die behoren bij veehouderijen binnen de gemeente Staphorst. Deze contouren zijn berekend/bepaald aan de hand van de gegevens die bij de gemeente bekend zijn vanuit de omgevingsvergunningen (toestemming milieu) c.q. de milieumeldingen. Het is onduidelijk hoe actueel deze kaart is of te wel tot in hoeverre recente wijzigingen door meldingen en vergunningen zijn verwerkt in deze kaart. Daarbij merken wij op dat gezien de huidige regelgeving eerder sprake is van het verkleinen van contouren dan van het vergroten daarvan.



Afbeelding 6.1: uitsnede agrarische geuremissiekaart Staphorst
(bron: gemeentelijke website: Informatiehuis Milieu)

In afbeelding 6.1 is een uitsnede van de geuremissiekaart weergegeven. Daarin is de locatie Gemeenteweg 367 en 367a aangeduid met een rode pijl.

De op de kaart vermelde rode ronde vormen zijn de milieuzones om een grondgebonden agrarisch bedrijf waar dieren zonder geuremissie normen worden gehouden. De paarse lijnen zijn contouren van een afzonderlijk intensieve veehouderij bedrijf dan wel een cumulatie van meerdere intensieve veehouderij bedrijven. In geval van intensieve veehouderijen is sprake van het houden van dieren met geuremissie normen.

Deze kaart is van gemeentewege opgesteld als ondersteunend voor ruimtelijke plannen binnen de gemeente Staphorst. Als ruimtelijke initiatieven binnen of in de nabijheid (binnen een afstand van 30 meter) van deze contouren liggen dan kan het gevolgen hebben voor de te ontwikkelen plannen en moet dit nader afgewogen worden.

Wet geurhinder Veehouderij/Activiteitenbesluit

In dezen een overweging ten aanzien van de agrarische bedrijven genoemd in de tabel onder het onderdeel Bedrijven- en milieuzonering. Daarbij zijn tevens de drie agrarische bedrijfsspercelen Gemeenteweg 379a, 379b en 379c meegenomen vanwege de contouren vermeld op de Gemeentelijke agrarische geuremissiekaart.

Naast voornoemde richtafstanden geeft de Wet geurhinder veehouderij (Wgv) regels betreffende de aan te houden afstanden tussen woningen van derden en veehouderijen. Daarbij moet worden opgemerkt dat gemeten wordt vanaf het emissiepunt van de betreffende veestallen tot de gevel van het geurgevoelige object.

De Wgv maakt onderscheid tussen dieren met geuremissiefactoren en dieren zonder geuremissiefactoren. Voor dieren met geuremissiefactoren gelden (maximale) waarden voor geurbelasting. Voor dieren zonder geuremissiefactoren gelden alleen minimumafstanden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gevoelige functies binnen en buiten de bebouwde kom.

Dieren met geuremissiefactoren: Op grond van de Wgv (artikel 3) geldt voor dieren met geuremissiefactoren voor een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom een geurbelasting van ten hoogste 8,0 odour units per kubieke meter lucht. In afwijking daarvan bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij ten minste 50 meter. Deze afstand wordt gemeten van het meest dichtbij gelegen dierenverblijf tot aan de gevel van de gevoelige functie.

Dieren zonder geuremissiefactoren: Op grond van de Wgv (artikel 4) geldt voor dieren zonder geuremissiefactoren een vaste afstand van 50 meter buiten de bebouwde kom. Overeenkomstig de Wgv is op grond van de gemeentelijke geurverordening deze afstand verkleind tot 25 meter. Deze afstand wordt gemeten van het meest dichtbij gelegen dierenverblijf tot aan de gevel van de gevoelige functie.

Hieronder een afweging met betrekking tot de grondgebonden agrarische bedrijven. Wat betreft de bedrijven waar dieren met geuremissiefactoren worden gehouden wordt verwezen naar de V-Stacks berekening (bijlage 2 van de toelichting) uitgevoerd door De Omgevingsadviseurs. In een rapport van 22 juni 2023 wordt geconcludeerd dat:

“Belemmering omliggende bedrijven

Uit de voorgrondgeurberekeningen middels V-stacks vergunning 2020 blijkt dat de geurbelasting van de vergunde situaties van omliggende veehouderijbedrijven met dieren met geuremissiefactoren de geurnorm op de nieuwe geurgevoelige objecten niet overschrijdt. Hieruit blijkt dat de nieuwe geurgevoelige objecten geen belemmering vormen voor de omliggende veehouderijbedrijven met dieren met geuremissiefactoren.

Beoordeling woon- en leefklimaat

Uit de berekening van de voorgrondgeurbelasting blijkt dat de voorgrondgeurbelasting ten gevolge van de veehouderijbedrijven op de locaties Gemeenteweg 379a en Drafstweg 1 ten hoogste 0,9 OUE/m³ is op de nieuwe geurgevoelige objecten. Op basis van de kwalificaties uit figuur 2 is het woon- en leefklimaat als gevolg van de voorgrondgeurbelasting te kwalificeren als ‘goed’.

Uit de berekening van de achtergrondgeurbelasting blijkt dat de achtergrondgeurbelasting ten hoogste 1,45 OUE/m³ is. Op basis van de berekening en de kwalificaties uit figuur 2 is het woon- en leefklimaat als gevolg van de achtergrondgeurbelasting te kwalificeren als 'zeer goed'.

Conform de vuistregel 'dat de voorgrondgeurbelasting maatgevend is indien die tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting' is in onderhavige situatie de voorgrondgeurbelasting maatgevend voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat. De voorgrondgeurbelasting ter plaatse is ten hoogste 0,9 OUE/m³. Op basis van de kwalificaties uit figuur 2 is het woon- en leefklimaat als gevolg van de voorgrondgeurbelasting te kwalificeren als 'goed'."

Overweging grondgebonden agrarische bedrijven:

Gemeenteweg 369-369i

De voormalige tweede bedrijfswoning was onderdeel van deze inrichting, maar is reeds gelegen buiten de inrichting van dit agrarische bedrijf. Daarmee dient deze vm. tweede bedrijfswoning te worden aangemerkt als woning van derden.

Volgens gemeentelijke gegevens dateert de meest actuele vergunning uit 1994. Deze melding omvat een inrichting voor een gemengd bedrijf bestaande uit:

- 31 melk- en kalfkoeien;
- 19 stuks vrouwelijk jongvee tot 2 jaar ;
- 24 vleesstieren tot 2 jaar;
- 12 stuks vleesvarkens;
- 40 stuks (scharrel)kippen.

Echter is volgens gegevens van de provincie sprake van een vergunning Wet Natuurbescherming van 30 juli 2014 voor het houden van:

- 50 stuks melk- en kalfkoeien;
- 30 stuks vrouwelijk jongvee.

In 2016 is er met vergunning een nieuwe ligboxenstal gebouwd. Waarvoor op 16 september 2021 melding AIM is gedaan waarin is aangegeven dat nog sprake is van:

- 58 melk- en kalfkoeien;
- 45 stuks vrouwelijk jongvee tot 2 jaar;
- 1 fokstier

Voor deze diersoorten (melding 2021) is geen geuremissiefactor vastgesteld. Daarmee geldt de vaste afstand van 25 meter vanaf het meest dichtbij gelegen dierenverblijf tot de voormalige bedrijfswoning.

De houder van deze inrichting is degene die de voormalige bedrijfswoning en omliggend woonerf per 2021 buiten de inrichtingsgrens van het agrarische bedrijf heeft gehouden. Daarmee heeft men ingestemd in het beoogde gebruik voor reguliere bewoning. Met de nieuw gebouwde stal is de huisvesting van vee op grotere afstand, ruim meer dan de voornoemde 25 meter, van deze vm. tweede bedrijfswoning komen te liggen. Daarmee wordt voldaan aan de vaste afstand van 25 meter op grond van artikel 4 Wgv.

Gezien de huidige vergunning Wet Natuurbescherming van 30 juli 2014 is het niet aannemelijk dat er in de (nabije) toekomst sprake zal zijn van dieren met geuremissiefactoren.

De bedrijfsvoering van dit agrarische bedrijf zal daarmee in dezen niet (extra) worden belemmerd. Om ervoor te zorgen dat er geen bebouwing dan wel gevoelige functie dicht bij de bedrijfsbebouwing gerealiseerd kan worden, wordt de onbebouwde strook (ca. 9 meter) van de gronden grenzend aan het agrarische bedrijfsperceel specifiek bestemd tot tuin met uitsluiting van mogelijkheden tot (vergunningsvrij) bouwen (zie paragraaf 9.3).

Gemeenteweg 371-371a

Volgens gemeentelijke gegevens dateert de meest actuele vergunning uit mei 1995. Deze vergunning omvat een inrichting voor het houden van varkens en melkvee. Uit een kennisgeving stoppersmaatregelen varkens uit 2012 blijkt dat er minder dieren in de bestaande huisvesting worden gehouden. Het gaat hierbij om:

- 11 kraamzeugen
- 29 gespeende biggen
- 4 opfokzeugen
- 43 vleesvarkens

Er zijn geen gegevens over de dieren aantallen aangaande melkvee aangegeven. Daarmee is het aannemelijk dat de aantallen melkvee zoals vergund in 2012 ter plaatse worden gehouden.

Binnen deze inrichting worden dieren met geuremissiefactoren gehouden. Blijkens de gemeentelijke geuremissiekaart is de vm. tweede bedrijfswoning gelegen buiten de geldende geurcontouren en is het aannemelijk dat aan de geurbelasting van ten hoogste 8,0 odour wordt voldaan.

Uit de overwegingen betreffende de inrichtingen Gemeenteweg 379a, 379b en 379c is gebleken dat vereist is te borgen dat de huidige vm. bedrijfswoning intact blijft en niet wordt uitgebreid. Tevens wordt voorgesteld om de strook tuin ten oosten van de woning 367a te bestemmen als tuin en daarbij vast te leggen dat er geen sprake is van een erf in de zin van het huidige vergunningsvrij bouwen. Daarmee kan de bedrijfsvoering van dit agrarische bedrijf niet (extra) worden belemmerd.

Gemeenteweg 371b

Volgens gemeentelijke gegevens is er in 2016 een Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) afgegeven door de provincie voor de wijziging van het veehouderijbedrijf waarbij het houden van 65 melk- en kalfkoeien en 43 stuks vrouwelijk jongvee worden genoemd.

Voor deze diersoorten is geen geuremissiefactor vastgesteld. Daarmee geldt de vaste afstand van 25 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan en wordt de bedrijfsvoering van dit agrarische bedrijf niet (extra) belemmerd.

Goed woon- en leefklimaat

Ondanks voornoemde onderbouwingen betreffende de milieuzonering en Wet geurhinder Veehouderij, dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Er is sprake van twee bestaande woningen en een nieuwe woning in het achterhuis van de boerderij op nr. 367. Op deze percelen is altijd gewoond tussen de agrarische bedrijven. Het aantal agrarische bedrijven is in de loop van de tijd alleen maar afgenomen.

Er is een V-Stacks berekening uitgevoerd om een goed woon- en leefklimaat aan te tonen. In een rapport van de omgevingsadviseurs van 22 juni 2023 wordt het volgende geconcludeerd:

“Belemmering omliggende bedrijven

Uit de voorgrondgeurberekeningen middels V-stacks vergunning 2020 blijkt dat de geurbelasting van de vergunde situaties van omliggende veehouderijbedrijven met dieren met geuremissiefactoren de geurnorm op de nieuwe geurvoelige objecten

niet overschrijdt. Hieruit blijkt dat de nieuwe geurgevoelige objecten geen belemmering vormen voor de omliggende veehouderijbedrijven met dieren met geuremissiefactoren.

Beoordeling woon- en leefklimaat

Uit de berekening van de voorgrondgeurbelasting blijkt dat de voorgrondgeurbelasting ten gevolge van de veehouderijbedrijven op de locaties Gemeenteweg 379a en Drafkistweg 1 ten hoogste 0,9 OUE/m³ is op de nieuwe geurgevoelige objecten. Op basis van de kwalificaties uit figuur 2 is het woon- en leefklimaat als gevolg van de voorgrondgeurbelasting te kwalificeren als 'goed'.

Uit de berekening van de achtergrondgeurbelasting blijkt dat de achtergrondgeurbelasting ten hoogste 1,45 OUE/m³ is. Op basis van de berekening en de kwalificaties uit figuur 2 is het woon- en leefklimaat als gevolg van de achtergrondgeurbelasting te kwalificeren als 'zeer goed'.

Conform de vuistregel 'dat de voorgrondgeurbelasting maatgevend is indien die tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting' is in onderhavige situatie de voorgrondgeurbelasting maatgevend voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat. De voorgrondgeurbelasting ter plaatse is ten hoogste 0,9 OUE/m³. Op basis van de kwalificaties uit figuur 2 is het woon- en leefklimaat als gevolg van de voorgrondgeurbelasting te kwalificeren als 'goed'.

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe geurgevoelige objecten.

Eindconclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling."

Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering en geur' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

6.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb). Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, bepaald te worden.

In de omgeving (straal 500 meter) van het perceel Gemeenteweg 367 en 367a zijn volgens de risicokaart geen spoor- en transportroutes, buisleidingen en/of bedrijven met gevaarlijke stoffen, gelegen.

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

6.9 Water

In het huidige waterbeheer wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Deze waterparagraaf doet verslag van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van dit plan voor de waterhuishoudkundige situatie. Hiervoor is op 16 maart 2023 de digitale watertoets uitgevoerd. Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen.

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 waterschap gaat akkoord met het project mits voldaan wordt aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf met bijbehorende aanvullende adviezen.

Standaard waterparagraaf korte procedure

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Relevant beleid

Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerplan 2022-2027. Specifiek voor het stedelijke gebied heeft het waterschap het beleid geformuleerd in 'Water Raakt!'. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

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

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Voorkeursbeleid hemelwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur.

Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is, dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Er zijn geen wijzigingen voorzien aan de bestaande bebouwing. De huidige situatie blijft in stand. Hemelwater loopt westwaarts af richting naastgelegen sloot.

Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

6.10 Klimaatadaptatie

Door het verminderen van de terreinverharding en de toename van gazon en de aanplant van fruitbomen wordt een positieve bijdrage geleverd aan het klimaat.

Conclusie

Het aspect 'klimaatadaptatie' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

6.11 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Daarvan is met dit plan geen sprake.

Het voornemen is getoetst aan de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Het plangebied is gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachting.

Daarnaast heeft het plangebied dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 6' wat betekent dat de gronden behalve voor de daar andere voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van lage archeologische verwachtingswaarden. Het plangebied ligt op gronden met een lage verwachting. Bij ingrepen dieper dan 40cm met een oppervlakte van minimaal 1,5 ha is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Met dit plan wordt aan deze voorwaarden niet voldaan, waarmee er geen archeologisch onderzoek benodigd is.

Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorie worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Er bevinden zich in de directe nabijheid van het plangebied geen gemeentelijke monumenten die aangetast kunnen worden. Gemeenteweg 367 is een gemeentelijk monument. Met de verbouw van het achterhuis zal rekening worden gehouden met de monumentale waarden van het pand. Investeringsen die gedaan moeten worden om de monumentale waarde te beschermen staan niet in verhouding tot de meerwaarde van het plan, waardoor de haalbaarheid van het plan niet in het geding komt.

In het houtsingellandschap zijn de kenmerkende elzensingels en houtsingels van belang. In het plangebied is een eikensingel gelegen die versterkt zal worden, waardoor de cultuurhistorische kenmerken van het gebied benadrukt worden.

Conclusie

Het aspect 'archeologie en cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

6.12 Flora en fauna

Het plan omvat twee aangrenzende percelen (Gemeenteweg 367 en 367a) met een agrarische bedrijfsbestemming. Voor beide percelen is de agrarische functie verloren gegaan en is een woonbestemming gewenst. Voor Gemeenteweg 367 is tevens het splitsen van de woonboerderij naar twee woningen gewenst. In het kader van dit plan dient aandacht besteed te worden aan natuurwetgeving. Hierbij kan een tweedeling gemaakt worden in soortbescherming en gebiedsbescherming.

Soortbescherming

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.

Er is door Fopma Natuuradvies een verkennend natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. In een rapport van 11 oktober 2023 met nummer 2023-695 wordt het volgende geconcludeerd:

“Als de aanbevelingen uit onderstaande tabel en hoofdstuk 5 worden uitgevoerd, dan kunnen effecten op beschermde soorten voorkomen worden en is er naar onze mening geen ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. In de tabel zijn de effecten samengevat.

Er zijn geen effecten op de NNN/EHS-gebieden te verwachten.

Er zijn geen effecten op de Natura 2000-gebieden te verwachten. Een vergunning op grond van Wet natuurbescherming is dan ook niet noodzakelijk voor de overige effecten.”

Het volledige rapport is bijgevoegd als bijlage 3 bij de toelichting.

Gebiedsbescherming

Er is op 25 oktober 2023 een Aeriusberekening uitgevoerd door Tekenburo H. Mulder voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase. Deze berekening is bijgevoegd als bijlage bij de toelichting. Hieruit blijkt dat er geen toename van stikstofdepositie plaatsvindt als gevolg van dit plan op Natura 2000 gebieden.

Conclusie

Het aspect ‘ecologie’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

6.13 Verkeer

Met de toevoeging van één woning zal er sprake zijn van een beperkte toename van verkeer op de aanliggende wegen. De bestaande infrastructuur voldoet om deze zeer geringe toename op te vangen.

Conclusie

Het aspect ‘verkeer’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

6.14 Parkeren

Gemeenteweg 367a

Het is en blijft één woning, dus qua verkeer en parkeren zijn er geen wijzigingen door dit plan. Op het perceel is sprake van voldoende parkeerruimte conform het parkeerbeleid. De verkeersintensiteit zal niet toenemen. De bestaande ontsluiting op de Gemeenteweg blijft bestaan.

Gemeenteweg 367

De planologisch toegestane agrarische bedrijfsvoering komt te vervallen. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden en een extra woning wordt toegevoegd. Op het perceel is sprake van voldoende parkeerruimte voor twee woningen conform het parkeerbeleid. De verkeersintensiteit zal met het wegvallen van de mogelijke bedrijfsvoering beperkt afnemen. De bestaande ontsluiting op de Gemeenteweg blijft bestaan.

Conclusie

Het aspect ‘parkeren’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

6.15 In- en uitritten

De bestaande uitwegen blijven behouden.

Conclusie

Het aspect 'in- en uitritten' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

6.16 Verlichting

Het plangebied is aangeduid met 'donkerte'. In het donkerte gebied dient het gebruik van kunstlicht tot een minimum beperkt te blijven. Uitgangspunt is dat er 's nachts zo min mogelijk buitenverlichting brandt.

Conclusie

Het aspect 'verlichting' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

6.17 Gezondheid

Dit plan voorziet niet in mogelijkheden die een risico zouden kunnen vormen ten aanzien van het aspect gezondheid. Daarnaast ligt het plangebied niet in de omgeving van hoogspanningsleidingen, masten of intensieve veehouderijen.

Conclusie

Het aspect 'gezondheid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

Hoofdstuk 7 Sociale component

7.1 Sociale veiligheid (inrichting openbare ruimte)

Er is binnen het plangebied geen sprake van openbare ruimte

7.2 Zorg

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

7.3 Maatschappelijke functies (sociaal-cultureel)

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

7.4 Sociale woningbouw

Er is geen sprake van het realiseren van woningen ten behoeve van de sociale sector. Dit aspect is in het kader van dit plan niet relevant.

7.5 Overig

Er zijn geen overige aspecten die aandacht verdienen.

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Het gaat om een particulier initiatief waarbij de initiatiefnemers garant staan voor de economische uitvoerbaarheid van het plan. Eventuele planschadekosten en aan dit plan verwante kosten komen daarmee voor rekening van de initiatiefnemers.

Er is een machtiging bijgevoegd van de eigenaren van Gemeenteweg 367, de aanvrager van de procedure zijn de eigenaren van Gemeenteweg 367a.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er is door initiatiefnemer uitvoering gegeven aan burgerparticipatie. Daarnaast wordt het ontwerpplan 6 weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder de gelegenheid heeft een zienswijze in te dienen.

8.3 Burgerparticipatie

De volgende adressen zijn benaderd door initiatiefnemers en er zijn geen opmerkingen of bedenkingen geuit:

Gemeenteweg 348
Gemeenteweg 350
Gemeenteweg 354
Gemeenteweg 356
Gemeenteweg 367
Gemeenteweg 367a
Gemeenteweg 369 en 369i

8.4 Inspraak en vooroverleg

Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro zal door het college het conceptbestemmingsplan toegezonden worden aan de vooroverlegpartners.

Zienswijzen

Het voorliggend bestemmingsplan zal als ontwerp ter visie worden gelegd gedurende 6 weken. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan in te dienen.

8.5 Recht van overpad

Is niet van toepassing voor dit plan.

8.6 Kabels en leidingen

N.v.t.

8.7 Bereikbaarheid

Het plangebied is via de Gemeenteweg goed ontsloten. Hulpdiensten kunnen bij calamiteiten op tijd ter plaatse zijn. Ook is het perceel dusdanig ingericht dat huisvuildiensten en bouwverkeer op een veilige wijze kunnen aan- en afrijden.

8.8 Tijdelijke opslag grond

N.v.t.

Hoofdstuk 9 Juridische aspecten

9.1 Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Deze gegevens zijn gebruikt bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: 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.

9.2 Opbouw regels

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. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. 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.

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

In artikel 4.8 en 38.7 van het 'Buitengebied' (vastgesteld 2013-06-25) zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee het college het plan zodanig kan wijzigen dat de agrarische bestemming gewijzigd kan worden in een woonbestemming en dan de woning gesplitst kan worden. In paragraaf 1.4 is onderbouwd aangegeven dat aan de wijzigingsvoorwaarden kan worden voldaan.

9.3 Maatwerkvoorschriften

Tuin

Ten aanzien van de bestemmingsregels van de bestemming 'Tuin' behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied' is de volgende maatwerkaanpassing getroffen:

Aan de bestemming 'Tuin' is een lid toegevoegd dat ervoor zorgt dat gronden met deze bestemming niet gezien kunnen worden als erf, waarmee (vergunningsvrije) gebouwen uitgesloten worden en het nabijgelegen agrarische bedrijf niet extra belemmerd kan worden.

9.4 Voorwaardelijke verplichtingen

Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te borgen dat het erfinrichtingsplan uitgevoerd wordt.

Hoofdstuk 10 Handhaafbaarheid

10.1 Wijze van handhaafbaarheid

Het bestemmingsplan is een sturend instrument voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (bouwactiviteiten en gebruik van gronden en gebouwen) getoetst.

Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen. Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen vindt plaats via de publiekrechtelijke weg. Daarbij zal het college in beginsel handelen conform de algemene bepalingen van behoorlijk bestuur alsmede het gemeentelijk handhavingsbeleid.

Bijlagen

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 V-stacks berekening

Bijlage 3 Verkennend natuurwaardenonderzoek

Bijlage 4 Aeriusberekening