

Ruimtelijke onderbouwing Sterkensweg 7 te Punthorst (bouw dubbele bedrijfswoning)

NL.IMRO.0180.5132018001-VS01

Inhoud:	Toelichting en bijlagen Regels Verbeelding
Initiatiefnemer:	mts Kisteman Sterkensweg 7 7715 PL Punthorst
Datum:	26 februari 2018
Opsteller:	Omgevingsrecht Zuidema R.G. Zuidema

ZUIDEMA
OMGEVINGSRECHT

Inhoud

1 Inleiding	2
1.1 Aanleiding.....	2
1.2 Projectgebied	2
1.3 Leeswijzer	2
2 projectbeschrijving	3
2.1 Ruimtelijke ontwikkeling	3
2.2 Projectbeschrijving	3
2.3 Geldende bestemmingsplan.....	5
3 Ruimtelijk beleid	8
3.1 Provinciaal beleid	8
3.2 Gemeentelijk beleid	9
4 Omgevingsaspecten	11
4.1 Milieuzonering.....	11
4.2 Water	13
4.3 Geluid	13
4.4 Cultuurhistorie.....	14
4.5 Flora en Fauna	14
4.6 Luchtkwaliteit	15
4.7 Bodem	16
4.8 Externe veiligheid	16
5 Uitvoerbaarheid	17
5.1 Economische uitvoerbaarheid.....	17
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
Bijlagen	
I bedrijfsplan incl. berekening bedrijfsomvang (NSO-typing)	
II Watertoets en (standaard) waterparagraaf	
III rapport verkennend bodemonderzoek	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Sterkensweg 7 – 7a te Punthorst is het vermeerdingsbedrijf (varkens) van maatschap Kisteman gevestigd. Het bedrijf heeft een ontwikkelplan opgesteld voor het behoud van een economisch gezond bedrijf. In het kader van deze ontwikkeling is een herschikking en uitbreiding van bedrijfsbebouwing voorzien. Het ontwikkelplan zal de komende 10 jaar gefaseerd worden uitgevoerd waarbij per fase de benodigde details worden uitgewerkt op basis van de geldende regelgeving en de benodigde toestemmingen worden (aan)gevraagd. Met deze gefaseerde uitwerking van de plannen kan men telkens adequaat rekening houden met de op dat moment geldende regelgeving.

Het nu voorliggende project omvat de bouw van een nieuwe dubbele bedrijfswoning ten noorden van het bedrijf, ter vervanging van de bestaande verouderde bedrijfswoning met dubbele bewoning. Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn twee woningen niet bij recht toegestaan. Tevens is de voorgenomen dubbele woning buiten het in het bestemmingsplan aangeduide bouwvlak behorende bij dit agrarische bedrijf gesitueerd.

Dit bouwvoornemen kan mogelijk worden gemaakt door gebruik te maken van de bevoegdheid op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo) die met een omgevingsvergunning afwijkt van het geldende bestemmingsplan en daarmee de voorgenomen bouw van twee bedrijfswoning buiten het bouwvlak toestaat. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning is de voorliggende Ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2 Projectgebied

De gronden waar de voorgenomen dubbele bedrijfswoning is gesitueerd is gelegen ten noorden van het bestaande bedrijf. Het bedrijf is plaatselijk bekend als Sterkensweg 7 en 7a te Punthorst. De gronden waar de dubbele woning is voorzien zijn kadastraal bekend onder sectie Y nummer 775.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de gewenste ontwikkeling nader beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante ruimtelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van dit project behandeld.

2 projectbeschrijving

2.1 Ruimtelijke ontwikkeling

Op het perceel Sterkensweg 7 – 7a te Punthorst is het vermeerdingsbedrijf (varkens) van maatschap Kisteman gevestigd. In verband met de sterk en snel veranderende regelgeving op het gebied van milieu en de fysieke leefomgeving is een blijvende ontwikkeling van de agrarische sector, en met name de intensieve veehouderij, vereist. Initiatiefnemer verwacht dat het bedrijf indien deze zich in dezelfde lijn voortzet levensvatbaar is tot ongeveer 2025. Aangezien het bedrijf voorziet in het levensonderhoud van de drie gezinnen, namelijk de heer Kisteman en de gezinnen van hun twee zonen is er een sterke behoefte naar een economisch levensvatbaar bedrijf over langere tijd.

De heer Kisteman en Zoon Bert zijn in een maatschap de eigenaren van dit bedrijf. Zij zijn beiden volop werkzaam in het bedrijf. Daarnaast is broer Theo werkzaam in het bedrijf. Zie het urenoverzicht in het bijgevoegde bedrijfsplan.

Het bedrijf heeft een ontwikkelplan opgesteld voor het behoud van een economisch gezond bedrijf voor de lange duur. Met het ontwikkelplan kan worden ingespeeld op de (toekomstige) milieueisen. Tevens is in het ontwikkelplan rekening gehouden met de wens voor het behoud van afzonderlijke huisvesting van de diergroepen (kraamstal / dragende zeugen / gespeende biggen). De ingezette ontwikkeling voorziet in een uitbreiding van 600 naar 1000 zeugen.

In het kader van deze ontwikkeling is een herschikking en uitbreiding van bedrijfsbebouwing voorzien. Dit vergt tevens een herinrichting van het perceel ter hoogte van de verouderde bedrijfswoning. Het ontwikkelplan zal de komende 10 jaar gefaseerd worden uitgevoerd waarbij per fase de benodigde details worden uitgewerkt op basis van de geldende regelgeving en de benodigde toestemmingen die worden (aan)gevraagd. Met deze gefaseerde uitwerking van de plannen kan men telkens adequaat rekening houden met de op dat moment geldende regelgeving.

Het nu voorliggende project omvat bouw van een nieuwe dubbele bedrijfswoning ten noorden van het bedrijf, ter vervanging van de bestaande verouderde bedrijfswoning met inwoning. Op grond met het geldende bestemmingsplan zijn twee woningen niet bij recht toegestaan. Tevens is de voorgenomen dubbele woning buiten het in het bestemmingsplan aangeduide bouwvlak behorende bij dit agrarische bedrijf gesitueerd.

De dubbele bedrijfswoning zal bewoond worden door de heer en mevrouw Kisteman, te samen met zoon Theo respectievelijk zoon Bert en diens gezin.

2.2 Projectbeschrijving

Het project omvat de bouw van een dubbele bedrijfswoning ten noorden van het bestaande agrarische bouwvlak.

De heer Kisteman sr is woonachtig in de bestaande woning en zal ter plaatse blijven wonen tot het moment dat de nieuwe bedrijfswoningen gereed zijn. Vervolgens zal de bestaande bedrijfswoning worden gesloopt. Tevens zal de heer Kisteman junior, welke nu niet woonachtig is bij het bedrijf, een van de twee nieuw te bouwen bedrijfswoningen gaan bewonen.

De huidige omvang van het bedrijf bedraagt 535 stuks dragende zeugen en 3536 gespeende biggen. Initiatiefnemers zijn voornemens het bedrijf door te ontwikkelen naar een omvang van 815 stuks zeugen en 5408 gespeende binnen. De voorgenomen ontwikkelingen zullen tot uitvoering worden gebracht in de komende 10 jaren. Met de huidige omvang heeft het bedrijf reeds ruim voldoende omzet voor twee huishoudens. Daarbij is een tweede bedrijfswoning vanwege de huidige technische installaties in een moderne varkenshouderij nodig. In paragraaf 2.3 is een nadere onderbouwing van de bedrijfsomvang en de behoefte resp. noodzaak voor een tweede bedrijfswoning opgenomen.

De te bouwen dubbele woning zijn vorm gegeven als een hoofdvorm waarbij de twee woningen gespiegeld zijn ten opzichte van het lagere tussendeel. De woningen hebben een zadeldak met wolfseind. Door de vormgeving, materiaalgebruik en kleurstelling hebben de woningen een landelijke uitstraling.



Afbeelding 1: 3D impressie te bouwen bedrijfswoningen
(Bron: tekening d.d. 14 februari 2018 Huls Architecten)

Er is gezocht naar de meest geschikte situering van de dubbele bedrijfswoning. Zoals aangegeven is de bouw op de locatie van de bestaande woning vanwege de herontwikkeling van het bedrijfsperceel geen optie. Dat vanwege de behoefte naar aanpassing van de inrichting van het bedrijfsperceel, betreffende de (interen)rijroutes en draaicirkels van het bedrijfsmaterieel en de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf.

Ten noorden van het bestaande bedrijf zijn de fundatieresten van de voormalige woning Sterkensweg 5 gelegen. Op deze locatie kan rechtens een geldende vergunning deze burgerwoning worden herbouwd. De bouw van deze woning zou echter het agrarische bedrijf van de familie Kisteman alsmede nabijgelegen agrarische bedrijven (kunnen) belemmeren in de bedrijfsvoering. Door de bouw van de voorgenomen dubbele bedrijfswoning kan de vergunning tot herbouw van de burgerwoning niet (meer) worden uitgevoerd. Na het onherroepelijk worden van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouw van de dubbele bedrijfswoning zal initiatiefnemer het college van burgemeester en wethouders (hierna college) verzoeken de geldende vergunning voor de bouw van de vervangende woning Sterkensweg 5 in te trekken.

De voorgenomen herinrichting en bouw, is weergegeven in afbeelding 2.

[illegible]

2.3 Geldende bestemmingsplan

De voor 'agrarisch' aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf in de vorm van een intensief veehouderijbedrijf, ter plaatse met de aanduiding 'intensieve veehouderij' met daaraan ondergeschikt het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering. Op grond van artikel 3.2 (Bouwregels) sub 2 dienen gebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Op grond van sub 7 van het zelfde artikel dient het aantal bedrijfswoningen ten hoogste één per agrarisch bedrijf te bedragen, dan wel het bestaande aantal bedrijfswoningen of tenzij ter plaatse met een ander aantal bedrijfswoningen is aangeduid.

pagina 5 van 17

Er is bij recht ten behoeve van dit bedrijf geen twee bedrijfswoningen toegestaan.

Op grond van artikel 3.4 sub g (Afwijken van de bouwregels) is het college bevoegd om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels en kan toestaan dat een tweede bedrijfswoning wordt gebouwd bij agrarische bedrijven binnen het bouwvlak, mits:

1. is aangetoond dat de tweede bedrijfswoning noodzakelijk is voor het 24 uren toezicht op het agrarisch bedrijf en er voldoende bedrijfsomvang aanwezig is in verband met de continuering van het bedrijf als volwaardig meermansbedrijf,
2. minimaal sprake is van een bedrijfsomvang van 140 nge en de bedrijfsactiviteiten zien op levende have;
3. is aangetoond dat aangrenzende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
4. de geluidsbelasting van het geluidsgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
5. geen sprake is van een plattelandswoning die deel uitgemaakt heeft van het agrarisch bedrijf.

Zoals aangegeven in paragraaf 2.2 is de bouw van een dubbele bedrijfswoning binnen het bestaande bouwvlak niet mogelijk in het kader van de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling.

Betreffende mts Kisteman is een tweede bedrijfswoning noodzakelijk voor het 24 uurtoezicht op het agrarisch bedrijf. Zoals aangegeven is het bedrijf in ontwikkeling om het behoud van een economisch gezond bedrijf zeker te stellen. Met de bestaande omvang is reeds sprake van een relatief groot bedrijf waarop reeds drie gezinnen een bestaan hebben. Het bedrijf wordt gerund door vader en zoon, te samen met diens gezinnen. Daarnaast is de andere zoon (Theo) werkzaam binnen het bedrijf. Het voornemen is dat in 2020 de heer en mevrouw Kisteman hun werkzame leven zullen afbouwen en zoon (Bert) het bedrijf geheel zal overnemen. De heer en mevrouw Kisteman zullen vervolgens op afstand van het bedrijf gaan wonen. De andere zoon (Theo) zal werkzaam blijven binnen het bedrijf en de bewoning van de (tweede) bedrijfswoning voortzetten. Gaande de bedrijfsontwikkeling zal het aantal in te huren medewerkers toenemen. Op basis van voornoemde is te concluderen dat er in de huidige situatie reeds sprake is van een bedrijf van een voldoende omvang en de continuering van het bedrijf als volwaardig meermansbedrijf reeds zeker gesteld is.

In tegenstelling tot hetgeen aangegeven in de voornoemde bepaling wordt een bedrijfsomvang niet meer bepaald aan de hand van nge-normen. De nge-normen werden bepaald door het Landbouw Economisch Instituut van de universiteit van Wageningen (hierna LEI). De nge-normen zijn reeds in 2010 vervangen door NSO-typering en de Standaardopbrengst (SO). Daarbij wordt vanaf de Landbouwtelling 2013 de rekenmodule om de bedrijfsomvang op basis van nge-normen te bepalen niet meer aangeboden.

Het LEI biedt in de plaats daarvan een berekening van de bedrijfsomvang en -type volgens NSO-typing. In dezen is voor de deze varkenshouderij de bedrijfsomvang en -type bepaald op basis van de bestaande omvang (zie bijlage). Daaruit blijkt een omvang met een standaardopbrengst (SO) van 844.900 euro en een standaardverdien capaciteit (SVC) van 147.010 euro. De typering is vervolgens bepaald op grootteklasse "grote bedrijven".

Vervolgens wordt op basis van de gemiddelde verhouding van de SVC per arbeidskracht een (globale) richtlijn aangegeven van de arbeidsinzet. Op basis van voornoemde blijkt het bedrijf van mts Kisteman een arbeidsinzet van ongeveer 2,5 tot 5 aje te kunnen realiseren. Met de huidige omvang heeft het bedrijf reeds ruim voldoende omzet voor twee huishoudens. Daarbij is een tweede bedrijfswoning vanwege de huidige technische installaties in een moderne varkenshouderij nodig.

Hiervoor is reeds een nadere onderbouwing van de bedrijfsomvang en de behoefte resp. noodzaak voor een tweede bedrijfswoning aangegeven.

Zoals aangegeven is de voorgenomen dubbele bedrijfswoning buiten het bestaande bouwvlak voor dit bedrijf gesitueerd. Ter plaatse van de situering van de te bouwen dubbele bedrijfswoning is de bouw van gebouwen, waaronder bedrijfswoningen, niet toegestaan. Het bestemmingsplan voorziet niet in een afwijkingsbevoegdheid om de bouw van voor bewoning bestemde gebouwen, ten behoeve van agrarische bedrijven, buiten het bouwvlak toe te staan.

De bouw van de dubbele bedrijfswoning kan door het college worden toegestaan door gebruik te maken van de bevoegdheid op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo en met een omgevingsvergunning af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

In een privaatrechtelijke overeenkomst zal voorzien worden in een voorwaarde dat, de bestaande bedrijfswoning binnen een jaar na ingebruikname van de te bouwen dubbele bedrijfswoning, verwijderd zal moeten worden. Omdat binnen het bouwvlak de bouw van een bedrijfswoning op grond van de bouwregels van het bestemmingsplan Buitengebied mogelijk blijft, zal in de gevraagde omgevingsvergunning voor de dubbele bedrijfswoning voorzien (moeten) worden in een voorwaardelijke verplichting. Op basis daarvan zou een voorwaarde gesteld kunnen worden dat de nieuw te bouwen woning slechts als twee woningen mag worden gebruikt indien er binnen het bouwvlak behorende bij dit agrarische bedrijf geen sprake is van een woning.

Dat het project geen belemmering is voor aangrenzende percelen en dat voldaan wordt aan de geldende voorkeursgrenswaarde is onderbouwd in hoofdstuk 4.

3 Ruimtelijk beleid

3.1 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

Op 12 april hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken kleur' en de Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. In de Omgevingsvisie Overijssel heeft de provincie het integrale beleid voor de fysieke leefomgeving aangegeven, voor de ontwikkeling van Overijssel tot 2020 en verder. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is 'een toekomstvast 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.

Op de visiekaart is het plangebied gelegen in het "mixlandschap". Deze gronden zijn aangeduid als "buitengebied, accent veelzijdige gebruikruimte".

De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied. De provincie hecht belang aan het behoud en versterken van de verscheidenheid en identiteit van de mooie landschappen in het buitengebied.

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

- Integraliteit: Dit houdt in dat alle belangen die bij een ontwikkeling betrokken zijn, zorgvuldig tegen elkaar worden afgewogen. Met deze wettelijke eis uit het Besluit ruimtelijke ordening wordt verzekerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
- Toekomstbestendigheid: Initiatieven moeten bijdragen aan een duurzame benadering van ontwikkelingen die voorzien in de behoefte van de huidige generatie, maar die opties openhoudt om ook te voorzien in behoeften van toekomstige generaties
- Concentratiebeleid: Dit heeft betrekking op stedelijke gebieden
- (boven)regionale afstemming: Dit heeft betrekking op woningbouw, werklocaties en stedelijke voorzieningen
- Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik: Ook voor ontwikkelingen in de Groene Omgeving gelden de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Bij nieuwvestigingen en uitbreidingswensen waarvoor binnen het bestaand bebouwde gebied in redelijkheid geen ruimte te vinden is, moet zoveel mogelijk eerst de ruimte benut worden binnen bestaande erven, voordat beslag mag worden gelegd op de onbebouwde Groene Omgeving. Dit geldt niet alleen voor agrarische bedrijven, maar voor alle functies in de Groene Omgeving. Ook bij/voor hergebruik en transformatie geldt dat zij moet bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit.

In het "ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap" staat 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 en continu en beleefbaar watersysteem.

In deze gebieden dienen modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte te krijgen. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden, waaronder gezondheid en welzijn van mens en dier.

Initiatieven binnen dit ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes.

De voorgenomen ontwikkeling is relatief beperkt van aard en de provinciale belangen blijven gerespecteerd. Dit project is onderdeel van een ontwikkeling van het agrarische bedrijf gericht op het behoud van een economisch gezond bedrijf. De woningen zijn voorzien aansluitend op het bestaande bouwvlak waar nu bij rechte andere woonbebouwing opgericht kan worden. Er is in dezen sprake van zorgvuldig gebruik van ruimte. De situering van de woningen is op grotere afstand van nabij gelegen agrarische bedrijven gelegen dan de bestaande bedrijfswoning. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw zullen door dit project niet worden belemmerd.

Daarbij is met het 'bestemmingsplan buitengebied' de wijzigingsbevoegdheid tot het vergroten van een bouwvlak en de binnenplanse afwijking voor de bouw van een tweede bedrijfswoning niet in strijd met het provinciaal beleid geacht.

3.2 Gemeentelijk beleid

Hieronder het van toepassing zijnde gemeentelijke beleid, voorzover dit in hoofdstuk 4 en 5 niet reeds aan de orde wordt gesteld.

Landschapsplan Staphorst

De gemeenteraad heeft in 2011 het Landschapsplan Staphorst vastgesteld. Het projectgebied ligt in het "Dekzandgebied". Het dekzandgebied kenmerkt zich door een afwisselend landschap van jonge ontginningen. Voor het dekzandgebied geldt dat de kavelstructuur - de 'waaier' waarvan alle lijnen uitkomen in de puntlanden – wordt benut als vormgevend principe voor landschapsversterking. In het dekzandgebied gaat het hierbij vooral om wegbeplanting en perceelgrensbeplanting. De verkaveling is het landschappelijke kader bij ruimtelijke ontwikkelingen zoals dorpsuitbreidingen en de eventuele inplaatsing van nieuwe agrarische bedrijven in de primaire landbouwgebieden.

Het bestaande agrarische erf is relatief open en er nauwelijks sprake van erfbeplanting. De voorgenomen dubbele woning sluit direct aan op het bestaande agrarische erf.

Ruimtelijke Atlas en Welstandsnota

In de Ruimtelijke Atlas en Welstandsnota is het welstandsbeleid weergegeven. De welstandsnota is gebaseerd op de ruimtelijke opbouw van de gemeente en haar verschillende kernen. De welstandskaart is een specifieke uitwerking van de atlas voor het welstandsbeleid.

Het welstandsbeleid is opgesteld aan de hand van gebiedsgerichte welstandscriteria. Deze criteria zijn weer gekoppeld aan deelgebieden. De verschillende deelgebieden hebben een duidelijk waarneembare samenhang door de verschijningsvorm en functie van de bebouwing in combinatie met de stedenbouwkundige opzet. Vaak is de bebouwing ook in dezelfde periode gerealiseerd. Naast de verschijningsvorm en de functie is ook de hoofdstructuur een middel om tot een gebiedsindeling te komen.

Het deelgebied "open slagenlandschap" heeft betrekking op het projectgebied in dezen.

In de nota is aangegeven dat het buitengebied haar eigen, agrarische, recreatieve en natuurlijke ontwikkelingen heeft en dat de meeste ruimtelijke mogelijkheden worden geboden in het open slagenlandschap en jonge ontginningenlandschap, waar sprake is van herstructurering en schaalvergroting gericht op versterking van de intensieve landbouw. Het open slagenlandschap en het jonge ontginningen landschap vallen onder het zogenaamde beperkt regime waarbij langs de voormalige ontginningsassen en historische wegen een regulier regime van toepassing is.

De dubbele bedrijfswoning zal in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning bouwen nader worden getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota.

Erfgoednota gemeente Staphorst 2013-2017

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

In het projectgebied zijn geen aangeduide historische (steden)bouwkundige waarden aanwezig.

Structuurvisie Buitengebied

Het buitengebied van Staphorst is in landschappelijk opzicht een uniek gebied, waaruit de ontstaansgeschiedenis en de bewonersgeschiedenis in belangrijke mate kunnen worden afgelezen. Voorop staat dat voor een gezonde toekomst van het buitengebied er ruimte moet zijn voor nieuwe ontwikkelingen. Deze structuurvisie voorziet in een integraal afwegingskader, om grip te krijgen op de gewenste ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkelingen en de uitvoering en de financiering daarvan.

In de visie is aangegeven dat binnen het agrarisch gebied de agrarische functie en ontwikkeling voorop staat. Alle nieuwe ontwikkelingen, dus ook de agrarische, dienen aan te sluiten bij de karakteristieken van het gebied. Bestaande linten kunnen worden versterkt door nieuwe ontwikkelingen aan te laten sluiten.

Het projectgebied is gelegen in het gebied aangeduid als “agrarisch gebied, weide- en akkerbouwgebied, halfopen kleinschalig landschap”.

Verder is in de visie als uitgangspunt aangegeven dat bestaande bedrijven in het buitengebied de ruimte krijgen voor intensivering, specialisatie, schaalvergroting en verbreding, gericht op grondgebonden landbouw. Er moet sprake zijn van landschappelijke en ruimtelijke inpassing. Daarnaast is als uitgangspunt aangegeven dat de bestaande intensieve veehouderij mag groeien, maar er voor nieuwvestiging geen ruimte is.

Dit project betreft de bouw van een dubbele bedrijfswoning aansluitend aan de bestaande bebouwing. De bebouwingscluster wordt als het ware beperkt verstevigd. Binnen het projectgebied is reeds woonbebouwing bij recht mogelijk. Dit project tast geen van de karakteristieken van het landschap aan.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Milieuzonering

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

Wet Geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de geurbelasting die afkomstig is van dierenverblijven bij veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tussen emissiepunt en dergelijke objecten. Daarnaast gelden voor alle dieren minimumafstanden tussen gevel dierenverblijf en gevel geurgevoelig object.

Voor dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor wordt de geurbelasting op een geurgevoelig object berekend. De geurbelasting wordt onder meer bepaald door de geuremissie, de hoogte en omvang van het emissiepunt, de snelheid waarmee de lucht wordt afgevoerd en de ligging van stal en emissiepunt ten opzichte van de geurgevoelige objecten.

Voor geurgevoelige objecten die onderdeel zijn van een veehouderij of te wel een agrarische bedrijfswoning gelden uitsluitend de minimumafstanden en niet de waarde voor de geurbelasting. In artikel 3 lid 2 is deze minimale voor een geurgevoelig object welke buiten de bebouwde kom is gelegen op een afstand van ten minste 50 meter bepaald.

Voor dieren met een vastgestelde geuremissiefactor is in artikel 4 lid 1 sub b opgenomen dat de afstand tussen een geurgevoelig object, welke buiten de bebouwde kom is gelegen, ten minste 50 meter bedraagt. De gemeente kan met een gemeentelijke verordening afwijken van de normen uit de Wet geurhinder en veehouderij. Op grond van de Verordening geurhinder en veehouderij 2016 (vastgesteld 10 mei 2016) is in artikel 5 (waarde voor de afstand (buitengebied)) bepaald dat in afwijking van artikel 4, lid 1 Wgh de minimale afstand 25 meter bedraagt.

Met dit project wordt de bestaande bedrijfswoning verplaatst en een extra bedrijfswoning toegevoegd. De bouwvlakken van de in de nabijheid gelegen agrarische bedrijven zijn gelegen op een grotere afstand van het projectgebied dan de gestelde afstand van 50 respectievelijk 25 meter.

Daarbij komt met dit project de bedrijfswoning op grotere afstand van de nabij gelegen agrarische bedrijven te liggen dan in de huidige situatie. De bestaande (te slopen) bedrijfswoning is gelegen op ca 12 meter tot het meest dichtbijgelegen agrarische bestemmingsvlak. Deze afstand wordt met dit project vergroot naar ten minste 85 meter.

Dit project zal geen (extra) belemmering opleveren voor de nabij gelegen agrarische bedrijven.

Bedrijven en Milieuzonering

Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (2009).

Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. 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.

De in de nabijheid gelegen agrarische bedrijven zijn de schapenhouderij Sterkensweg 6, melkveehouderij Sterkensweg 8, melkveehouderij Sterkensweg 9, varkenshouderij De Maat 31 en schapen- en geitenhouderij De Maat 33.

Voor een bedrijf gericht op het fokken en houden van rundvee (sbi code 0141/0142) geldt een richtafstand van 100 meter, het fokken en houden van overige graasdieren (sbi code 0145.2) geldt een richtafstand van 50 meter en het fokken en houden van varkens geldt een richtafstand van 200 meter. De afstand is in alle gevallen bepaald op basis van de grootste hinderfactor Geur.

Betreffende de bedrijven s Sterkensweg 6, 8, en 9 evenals De Maat 33 wordt met dit project voldaan aan de voornoemde afstanden tot de te bouwen dubbele bedrijfswoning.

Betreffende de varkenshouderij De Maat 31 kan met dit project niet worden voldaan aan de voornoemde afstanden. Het projectgebied is gelegen op een afstand van ca 188 meter van het bestemmingsvlak van de varkenshouderij De Maat 31 gelegen. Er wordt niet voldaan aan de gestelde richtafstand. De bestaande bedrijfswoning is op gelijke afstand van het bestemmingsvlak van de varkenshouderij De Maat 31 gelegen.

Er is in dezen sprake van een gemengd gebied waarmee de aangegeven richtafstanden een stap verlaagd kunnen worden. De richtafstand ten opzichte van de varkenshouderij De Maat 31 wordt daarmee verlaagd tot 100 meter. Daarmee wordt ten behoeve van dat bedrijf ruim voldaan aan de gestelde afstanden.

Door dit project kan de varkenshouderij De Maat 31 niet (extra) belemmerd worden in de bedrijfsvoering. Op grond van het geldende bestemmingsplan zou de bedrijfswoning binnen het bestemmingsvlak bij recht op kortere afstand van het bestemmingsvlak van de varkenshouderij De Maat 31 kunnen worden herbouwd. Daarbij is de varkenshouderij De Maat 31 reeds in de bedrijfsvoering belemmerd door de ligging van een woonbestemming op zeer korte afstand van het bedrijf.

Daarmee is met dit project een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Milieueffectrapportage

Op grond van artikel 7.2 Wet Milieubeheer is, voor de in het besluit milieueffectrapportage (hierna besluit Mer) aangegeven activiteiten, plannen en besluiten, het maken van een milieueffectrapport verplicht. Op grond van het besluit Mer juncto onderdeel 14 D, van de bij het besluit Mer behorende bijlage, is het opstellen van een Mer verplicht voor de oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op onder andere meer dan 750 stuks zeugen en/of 3750 stuks gespeende biggen (biggenopfok).

De huidige omvang van het bedrijf bedraagt 535 stuks dragende zeugen en 3536 gespeende biggen. Initiatiefnemers zijn voornemens het bedrijf door te ontwikkelen naar een omvang van 815 stuks zeugen en 54080 gespeende binnen. De voorgenomen ontwikkelingen zullen tot uitvoering worden gebracht in de komende 10 jaren.

Het voorliggende project omvat de bouw van een dubbele bedrijfswoning ter vervanging van de bestaande bedrijfswoning. Dit project houdt verband met het ontwikkelingsplan over de komende 10 jaren maar is daarbinnen een afzonderlijke fase. Met dit project, voor de bouw van een dubbele bedrijfswoning, is geen toename van het aantal dieren voorzien. Daarmee is er in dezen geen verplichting tot het opstellen van een Mer.

Indien dit agrarische bedrijf in de toekomst een besluit neemt waarbij het aantal zeugen zodanig zal toenemen dat er wel sprake is van een verplichting tot het opstellen van een Mer dan zal op dat moment daar uitvoering aan worden gegeven.

4.2 Water

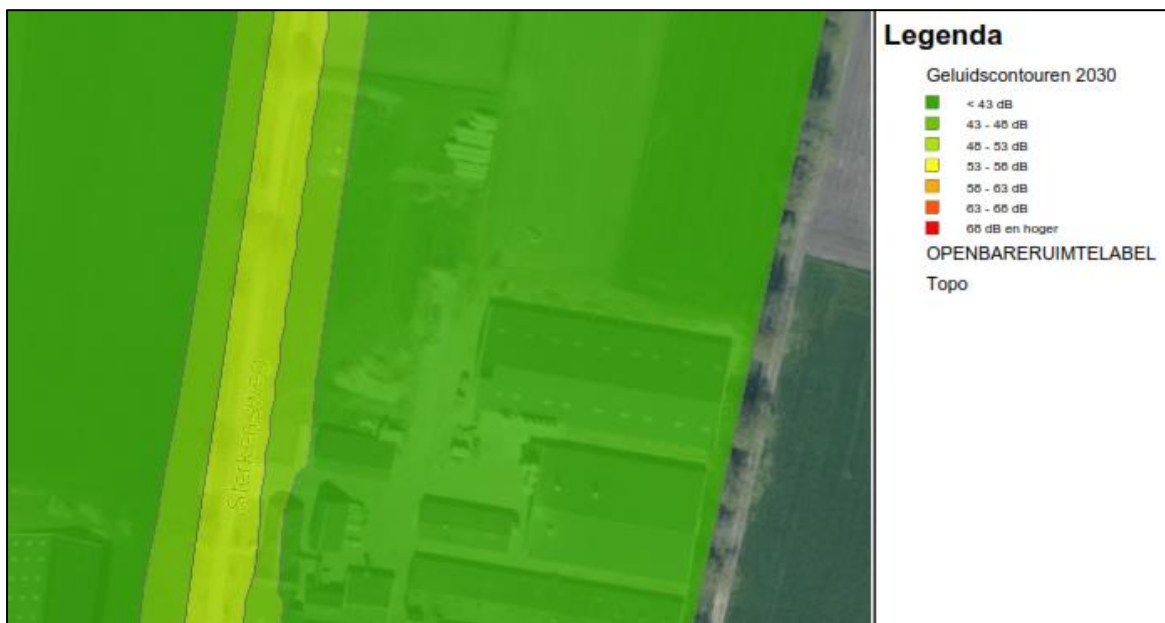
In het kader van dit project is de digitale watertoets uitgevoerd. Op basis van deze toets volgt dat de korte procedure van toepassing is en gebruik gemaakt dient te worden van de standaard waterparagraaf. De watertoets en waterparagraaf zijn bijgevoegd in bijlage 2.

4.3 Geluid

Met dit project wordt de bouw van twee woningen mogelijk gemaakt. Een woning is in de zin van de Wet geluidhinder een geluidsgevoelig object. De te bouwen woningen zijn gelegen binnen de zone van de Sterkensweg. In de nabijheid van het projectgebied is geen sprake van een spoorweg dan wel een gezoneerd industrieterrein.

Er is reeds sprake van een bedrijfswoning en bouwrecht voor een burgerwoning. In de zin van de Wet geluidhinder is er sprake van een bestaand recht. Daarmee is op grond van de Wet geluidhinder een akoestische afweging in het kader van dit project vereist.

Daarbij is blijkens de “geluidscontourenkaart van 2030” opgesteld door de gemeente Staphorst de geluidswaarde op de gevel van de voorgenomen woningen minder dan 43 dB en wordt ruimschoots aan de voorkeurswaarde op basis van de Wet geluidhinder voldaan.



Afbeelding 3: uitsnede geluidscontourenkaart van 2030
(bron: gemeente Staphorst)

4.4 Cultuurhistorie

Het projectgebied is gelegen in het zuidoostelijke deel van het buitengebied van de gemeente Staphorst en op relatief korte afstand van de grens met de gemeente Hardenberg.

Monumenten

In de nabijheid van het projectgebied (straal ruim 500 meter) zijn geen gebouwen aangewezen als rijks, provinciaal, gemeentelijk monument dan wel als karakteristiek gebouw aangewezen. Tevens zijn in de nabijheid van het projectgebied geen gronden aangewezen als archeologisch monument.

Cultuurlandschap

Het projectgebied is gelegen binnen het “Dekzandgebied”. De impact daarvan op ruimtelijke plannen is beschreven in paragraaf 3.2.

Het voorgenomen bouwplan is in het kader van deze procedure getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. Bij advies van 21 februari 2018 heeft de Stadbouwmeester van de gemeente Staphorst het (gewijzigde) ontwerp van de te bouwen bedrijfswoningen akkoord bevonden.

Archeologie

Het projectgebied is op de archeologische inventarisatie, verwachtings- en beleidsadvieskaart BAAC, feb. 2011 behorende bij het archeologiebeleid gemeente Staphorst aangeduid met een lage verwachting. In gebieden met een lage verwachting is voorgeschreven dat voor ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte van minimaal 3000 m² archeologisch onderzoek nodig is.

Het bouwplan omvat de bouw van een dubbele bedrijfswoning waarmee een bodemingreep van ruimschoots minder dan de gestelde norm van 3000 m². Het project kan worden uitgevoerd zonder nader archeologisch onderzoek.

4.5 Flora en Fauna

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

Soortbescherming

Het projectgebied is gelegen aansluitend op het erf behorende bij het bedrijf. Ter plaatse was sprake van woonbebouwing welke door brand is verwoest. Ter plaatse zijn de ondergrondse delen van de voormalige woonbebouwing (fundatie) nog aanwezig. Daarbij is geen sprake van gaten dan wel hopen waar dieren (zouden) kunnen verblijven. Met de bouw en aanleg van de nieuwe woonerven zullen deze ondergrondse delen worden verwijderd.

De te bouwen woningen zijn voorzien op 20 meter uit het hart van de Sterkensweg, achter de situering van de voormalige bebouwing. De gronden waar de woningen zijn voorzien zijn ingericht als een grasperceel en wordt gebruikt voor de opslag van balen en regulier gemaaid gras. Ten behoeve van de te bouwen dubbele woning zullen geen sloten of andersoortige waterpartijen worden gedempt. Tevens zullen er geen bomen, struiken dan wel andersoortige opgaande begroeiing worden verwijderd.



Afbeelding 4: Aanzicht projectgebied en agrarisch bedrijf (Bron google Streetview)

Door de ligging nabij het agrarische bedrijf en het gebruik van de gronden is sprake van een verstoord gebied. Gezien het huidige gebruik en beheerstaat is het aannemelijk dat het gebied geen bijzondere functie voor beschermde plant- of diersoorten heeft. Er heeft geen nader onderzoek naar de natuurwaarden plaats gevonden.

Bij de voorbereiding en bouw van de voorgenomen woningen zal de algemene zorgplicht zoals vermeld in de Flora- en Faunawet in acht genomen moeten worden.

Gebiedbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het 'Olde Maten & Veerslootslanden'. Dit gebied ligt op een afstand van circa 10 kilometer vanaf het plangebied. Het project gebied is gelegen op 600 meter van de Ecologische Hoofdstructuur (hierna EHS).

Gezien de aard van de ingreep, waarbij voorzien is in de bouw van een dubbele woning aansluitend op het bestaande bouwvlak van het bijbehorende agrarische bedrijf, zijn negatieve gevolgen voor deze gebieden niet aannemelijk. Daarmee is te stellen dat er geen sprake zal zijn van enig effect op beschermde gebieden door de geplande ingreep.

4.6 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit dient te worden meegenomen in ruimtelijke besluitvorming. Uitgangspunt is dat een project niet leidt tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. Als er wel sprake is van een overschrijding, dan mag een project de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechteren.

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

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

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

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

Er is sprake van de bouw van een dubbele bedrijfswoning. Ingeval van het bedrijf is reeds sprake van een bedrijfswoning. Daarbij is ter plaatse van de voorgenomen woning de bouw van een burgerwoning toegestaan. Er is daarmee ruimtelijk gezien geen sprake van toename. Daarbij zou indien er geen sprake was van een bestaande bedrijfswoning en een bestaand bouwrecht voor een burgerwoning, in dezen sprake zijn van een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

4.7 Bodem

In het kader van dit project dient gemotiveerd te worden dat de bestemming (functie) die in het bestemmingsplan wordt toegelaten, passend wordt geacht in relatie tot de bodemkwaliteit. Dit project omvat enkel een vergroting van het bestemmingsvlak wonen. Er worden nieuwe gevoelige functies mogelijk gemaakt.

Door AVA Milieuonderzoek is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de voorgenomen woning. Bij rapportage van 6 april 2017 met nummer 17214-AvA zijn de uitkomsten van voornoemd onderzoek aangegeven (zie bijlage 3)

In de voornoemde rapportage is de volgende conclusie aangegeven:

“Er zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van een (ernstige) bodemverontreiniging. Bij de maaiveld inspectie ten behoeve van het verkennend asbestonderzoek in bodem zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. Ter plaatse van de gegraven inspectie gaten en in de opgeboorde grond zijn visueel eveneens geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Analytisch is in één mengmonster een lichtverhoogd gehalte aan PAK aangetoond. In de overige monsters van de boven- en ondergrond zijn geen verhoogde gehalten ten opzichte van de Achtergrondwaarden gemeten. Ook in de op asbestonderzochte mengmonsters is geen asbest aangetroffen. Het grondwater bevat lichtverhoogde concentraties aan barium, zink en kwik. De overige onderzochte parameters zijn niet verhoogd ten opzichte van de Streefwaarden. De gemeten lichtverhoogde waarden in de bovengrond en in het grondwater betreffen relatief geringe overschrijdingen van de Achtergrondwaarde en respectievelijk Streefwaarden. Bij de gemeten gehalten zijn geen risico's voor milieu en volksgezondheid aanwezig en hoeft geen vervolg onderzoek plaats te vinden.

De onderzoekshypothese 'onverdacht' voor het NEN5740 (chemisch)bodemonderzoek alsmede voor wat betreft het NEN5707 asbestonderzoek is juist geweest. Met als gevolg dat door de onderzoeksstrategie de milieuhygiënische kwaliteit ter plaatse van het perceel voldoende is vastgelegd. Voor wat betreft de kwaliteit van de bodem hoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen te worden gesteld aan het gebruik van de onderzochte locatie en hoeven geen bezwaren te worden gesteld tegen ingebruikname van het perceel als woonlocatie.”

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes.

Dit project voorziet in bouwmogelijkheden voor twee bedrijfswoningen. Deze woningen zijn kwetsbare objecten in het kader van externe veiligheid.

Inrichtingen

Volgens www.Risicokaart.nl van het interprovinciaal Overleg komen in de directe omgeving van het projectgebied (straal 1 km) geen inrichtingen voor die met gevaarlijke stoffen werken en daardoor een calamiteitenrisico vormen voor hun omgeving.

Transport gevaarlijke stoffen

De provinciale weg N377 is ca 1500 m ten zuiden van het projectgebied gelegen. Door deze grote afstand treden geen belemmeringen op ten aanzien van de nieuwe ontwikkelingen in het projectgebied. Overige wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (waaronder ook waterwegen), zijn niet aanwezig in de nabijheid van het projectgebied.

Buisleidingen

Volgens de Risicokaart zijn in de nabijheid van het projectgebied geen buisleidingen voor transport van gevaarlijke stoffen aanwezig.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de voorgenomen dubbele bedrijfswoning ten noorden van het bestaande bouwvlak van het agrarische bedrijf van initiatiefnemers. De afwijking omvat het bouwplan voor de bouw van een dubbele bedrijfswoning. Het bestemmingsplan Buitengebied en de daarbij horende regels blijven onverkort van kracht.

De legeskosten die verbonden zijn aan de procedure aanvraag omgevingsvergunning en de kosten verbonden aan de uitvoering van het bouwplan zijn voor rekening van initiatiefnemer. Voor het verhaal van eventueel toe te kennen planschade is tussen de gemeente en initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten. Het is in dit geval niet nodig om een exploitatieplan op- en vast te stellen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De omgevingsververgunning bouwen en planologisch gebruik wordt voorbereid met de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dat betekent dat het ontwerp besluit gedurende 6 weken ter inzage zal liggen en gedurende deze periode een ieder in de gelegenheid is (geweest) om zienswijzen in te dienen.

Bijlage 1

Watertoets en (standaard) waterparagraaf

Bijlage 2

rapport verkennend bodemonderzoek
opgesteld door AvA Milieuonderzoek
rapport 17214-AvA
d.d. 6 april 2017

