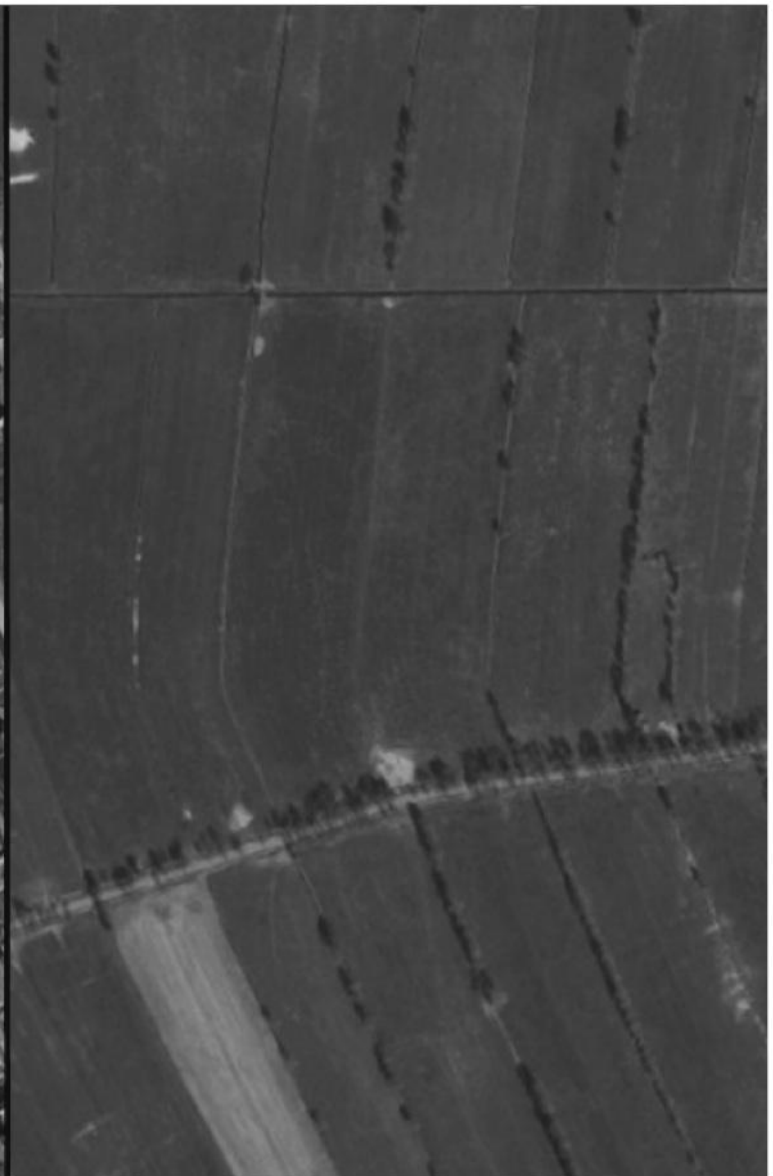




GEMEENTE STAPHORST

Bestemmingsplan Verplaatsing agrarisch bedrijf Gemeenteweg 263 naar KKW-oost (ong.)

Oktober 2014

Vastgesteld

BESTEMMINGSPLAN

VERPLAATSING AGRARISCH BEDRIJF GEMEENTEWEG 263 NAAR KKW-OOST (ONG.)

Plan: Verplaatsing agrarisch bedrijf Gemeenteweg 263 naar KKW-oost (ong.)
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
IMRO-nummer: NL.IMRO.0180.7102013001 –VA01



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	ONTSTAANSGESCHIEDENIS STAPHORST EN BESCHRIJVING PLANGEBIED	10
2.1	ONTSTAANSGESCHIEDENIS STAPHORST	10
2.2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	11
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	14
3.1	NIEUWBOUWLOCATIE	14
3.2	BESTAANDE LOCATIE	16
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	19
4.1	RIJKSBELEID	19
4.2	PROVINCIAAL BELEID	20
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	31
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	39
5.1	GELUID	39
5.2	BODEMKWALITEIT	40
5.3	LUCHTKWALITEIT	41
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	42
5.5	MILIEUZONERING	43
5.6	GEUR	45
5.7	ECOLOGIE	46
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	48
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	49
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	52
6.1	VIGEREND BELEID	52
6.2	WATERPARAGRAAF	53
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	55
7.1	INLEIDING	55
7.2	OPZET VAN DE REGELS	55
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	56
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	59
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK & VOOROVERLEG	60
9.1	VOOROVERLEG	60
9.2	INSPRAAK	60

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING..... 61

BIJLAGE 1	INRICHTING- EN BEELDKWALITEITSPLAN NIEUWBOWLOCATIE	62
BIJLAGE 2	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN BESTAANDE LOCATIE	63
BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAL	64
BIJLAGE 4	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	65
BIJLAGE 5	QUICKSCAN FIJNSTOF	66
BIJLAGE 6	QUICKSCAN NATUURTOETS	67
BIJLAGE 7	ARCHEOLOGISCH BUREAU- EN VELDONDERZOEK	68
BIJLAGE 8	REACTIENOTA	69

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Maatschap Mulder exploiteert een melkveehouderij aan de Gemeenteweg 263 te Staphorst. Dit bedrijf ligt in het bebouwingslint van Staphorst en heeft op de huidige locatie geen uitbreidingsruimte meer vanwege diverse burgerwoningen in de directe omgeving. Gezien de ligging van het bedrijf in de lintbebouwing van Staphorst en de daarmee gepaard gaande beperkingen voor wat betreft de agrarische bedrijfsvoering, is het niet wenselijk en financieel niet verantwoord aanzienlijke investeringen op de locatie aan de Oude Rijksweg te plegen.

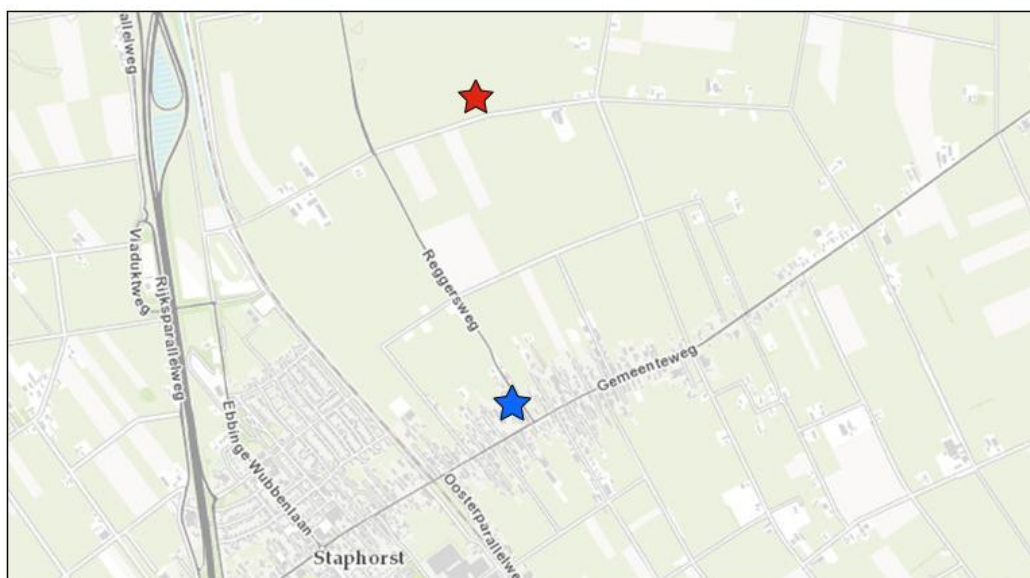
Initiatiefnemer heeft daarom besloten zijn agrarisch bedrijf te verplaatsen naar een onbebouwde locatie aan de Klaas Kloosterweg Oost ongenummerd te Staphorst. Op deze locatie kan een modern bedrijf oprichten en een optimale en efficiënte bedrijfsvoering realiseren om zo de beoogde groei van het bedrijf te faciliteren.

Met de verplaatsing van het bedrijf komt het bestaande erf aan de Gemeenteweg 263 vrij voor herontwikkeling. Op dit moment is het herontwikkelen van het bestaande erf met woningbouw niet mogelijk vanwege milieutechnische belemmeringen. Het voornemen is om, zodra de milieutechnische belemmeringen niet meer aanwezig zijn, het bestaande erf te herontwikkelen met maximaal 6 woningen (exclusief bestaande te handhaven boerderij). Om deze herontwikkeling op termijn mogelijk te maken is in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De agrarische bedrijfsbestemming op het bestaande erf wordt in dit bestemmingsplan wel gewijzigd naar 'Wonen'. Dit omdat het niet wenselijk is na verplaatsing van het agrarisch bedrijf op het perceel nog een agrarisch bedrijf te exploiteren.

Omdat het voornemen niet in overeenstemming is met het vigerende planologische kaders is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening' en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied omvat twee locaties, te weten: de bestaande locatie aan de Gemeenteweg 263 en de nieuwbouwlocatie aan de Klaas Kloosterweg Oost ong. Het bestaande erf is gelegen binnen de bebouwde kom van Staphorst. De nieuwbouwlocatie is gelegen in het buitengebied van Staphorst en is kadastraal bekend als gemeente Staphorst, sectie AE, nummer 328. In afbeelding 1.1 is met de rode (nieuwbouwlocatie) en blauwe (bestaande locatie) ster de ligging van de locaties ten opzichte van elkaar weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van de locaties ten opzichte van elkaar (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Verplaatsing agrarisch bedrijf Gemeenteweg 263 naar KKW-oost (ong.)' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0180.7102013001-VA01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

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

1.4 Huidige planologische regiem

1.4.1 Bestaande locatie

Het huidige agrarisch bedrijf is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "De Streek". Dit bestemmingsplan is op 11 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Staphorst.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan "De Streek" opgenomen. Middels de blauwe lijn wordt in de afbeelding indicatief de begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "De Streek" (Bron: Gemeente Staphorst)

De gronden in het plangebied zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden'. Gronden met deze bestemming zijn onder andere bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, landschappelijke waarden en cultuurgrond, dagrecreatief medegebruik en groenvoorzieningen. Ter plaatse van het plangebied is de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – volwaardig' opgenomen. Deze aanduiding geeft aan dat het hier een volwaardig agrarisch bedrijf betreft. Ten behoeve van het agrarisch bedrijf is een bouwvlak opgenomen waarbinnen het mogelijk is (agrarische) gebouwen op te richten.

Binnen het plangebied zijn ook twee dubbelbestemmingen aanwezig, te weten 'Waarde – Beschermde dorpsgezicht' en 'Waarde – Archeologie 3'. De dubbelbestemming 'Waarde - Beschermde dorpsgezicht' is opgenomen in verband met het behoud, herstel en versterking van het karakteristieke dorpsgezicht van De

Streek. Ter bescherming van eventuele in het plangebied voorkomende archeologische waarden is de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3" opgenomen.

Op basis van dit bestemmingsplan is het, vanwege de agrarische bedrijfsbestemming, niet mogelijk om het voornemen te realiseren. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders.

1.4.2 Nieuwbouwlocatie

De nieuwbouwlocatie aan de Klaas Kloosterweg Oost is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dit bestemmingsplan is op 25 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Staphorst.

In afbeelding 1.3 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied' opgenomen. Er is een indicatieve begrenzing van het plangebied opgenomen. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied' (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Op basis van dit bestemmingsplan zijn de desbetreffende gronden bestemd als 'Agrarisch met waarden – Elzensingellandschap'. Tevens zijn de gronden deels vanwege de archeologische verwachtingswaarden voorzien van respectievelijk de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 6' en 'Waarde – Archeologie 3'.

Gronden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Elzensingellandschap' zijn onder meer bedoeld voor agrarische cultuurgrond, een grondgebonden agrarisch bedrijf, dagrecreatief medegebruik en het behoud, de bescherming en/of het herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarden. Vanwege het ontbreken van een bouwvlak mogen ter plaatse geen bedrijfsgebouwen ten behoeve van een agrarisch bedrijf worden opgericht. Uitsluitend omheiningen van bakken en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan tot een bouwhoogte van respectievelijk 1,8 meter en 2 meter.

De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 6' en 'Waarde – Archeologie 3' voorzien in het behoud en de bescherming van de gebieden met een respectievelijke lage en hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde geldt dat bij bodemversturende activiteiten dieper dan 0,4 meter en met een oppervlakte groter dan 15.000 m² een archeologisch onderzoek vereist is. Voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt een onderzoeksverplichting bij bodemversturende activiteiten dieper dan 0,5 meter en met een oppervlakte groter dan 100 m².

Het voornemen is, vanwege het ontbreken van een bouwvlak, niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Om het gewenste planvoornemen te kunnen realiseren is derhalve een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van Staphorst en wordt tevens een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van rijk, provincie en de gemeente Staphorst beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten waaronder de watertoets.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 ONTSTAANSGESCHIEDENIS STAPHORST EN BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Ontstaansgeschiedenis Staphorst

2.1.1 Ontginningen

De kernen Staphorst en Rouveen liggen op de grens van de veengronden aan de westzijde en de zandgronden aan de oostzijde. Dit veen wordt aan de west- en noordzijde begrensd door de beekdalen van de Gene (nu: Zwarte water), de Sethe (nu: Meppeler diep) en de Reest. Vanaf de twaalfde en dertiende eeuw is gestart met het ontginnen van het gebied.

Hiertoe werd het veengebied verdeeld in een aantal slagen. Deze slagen werden weer opgedeeld in ontginningshoeven met een vaste perceelsbreedte van ca. 125 meter. Staphorst en Rouveen krijgen elk vier slagen toebedeeld. In Staphorst tellen deze slagen 48 hoeven, in Rouveen 62. Het startpunt van de ontginning ligt ter hoogte van De Wijk.

Na de ontginning werden de gronden veelal in gebruik genomen als bouwland (rogge en graan) en weiland. Door de ontwatering van het ontgonnen veen treedt klink en oxidatie op. Dit brengt een gestage maaiveldafval met zich mee. Na verloop van tijd wordt de bovenlaag van de grond te vochtig om nog langer als akkerland te gebruiken. De oplossing wordt gevonden door een nieuw stuk veen te ontginnen. Met de ontginning van nieuwe stukken veen schuift het zwaartepunt van de bedrijvigheid steeds verder op. Op den duur wordt de afstand tussen woonplaats en akkers zo groot dat boerderijen naar achteren verplaatst worden. Zo krijgt men tevens een hogere en dus drogere woonplaats. Dit proces van dorpsverplaatsing herhaalt zich in zowel Staphorst als Rouveen diverse malen.

In eerste instantie ontwikkelen de slagen zich onafhankelijk van elkaar. Al snel onderkent men de noodzaak om de ontginningen op elkaar af te stemmen. De sterke kromming van de eerste ontginningsas maakt dat bij het voortschrijden van de occupatie de verschillende groepen kolonisten voortdurend met elkaar rekening moeten houden. Als gevolg hiervan worden de percelen smaller en moet de ontginningsrichting diverse malen worden aangepast. Een verandering van de perceelsrichting vindt altijd plaats ter hoogte van een leidijk. Een gezamenlijke richtingverandering gaat het beste wanneer de leidijken in een lijn liggen. De diverse leidijken vormen in de loop van de tijd steeds meer een gesloten front. Op een gegeven moment zijn de leidijken van Rouveen en Staphorst samengevoegd tot een lint; de 'olde dijk'. Dit is de voorloper van het huidige lint dat eind 16e eeuw tot stand komt. Met het bereiken van de 'nieuwe dijk' komt een eind aan het steeds verder opschuiven van de dorpen. Het lint ligt nu op een stevige, zandige ondergrond waardoor verplaatsing niet meer nodig is. De ontginning gaat wel verder. Als gezamenlijk richtpunt wordt een punt ver in het veen gekozen; de Punthorst. De percelen worden naar achteren steeds smaller en maken vooral bij Rouveen een sterke kromming. Als laatste leidijk wordt de 'Staten Leidijk' aangelegd. Het huidige lint wordt in de volksmond ook wel 'De Streek' genoemd. Kenmerkend voor het lint is de boogvorm; een directe afgeleide van de vorm van de ontginningsbasis.

2.1.2 Bebouwingspatroon

De Streek wordt gekenmerkt door een groot aantal boerderijen die niet alleen naast elkaar maar ook achter elkaar zijn gesitueerd. Dit voor Staphorst en Rouveen karakteristieke bebouwingspatroon vindt zijn oorsprong in een unieke combinatie van landschappelijke en sociaalculturele randvoorwaarden. De bewoners van de Streek kennen een sterke gemeenschapszin, hetgeen zich ondermeer uit in een honkvast karakter. Wanneer de bevolking groeit worden de kavels gesplitst en verdeeld. Doordat de ruimte gaandeweg de ontginning steeds beperkter wordt zijn de kavels op de Streek aanmerkelijk smaller dan de 125 meter breedte bij het begin van de ontginning. Nieuwe boerderijen kunnen aanvankelijk nog tussen de bestaande geplaatst worden. Maar al snel ontbreekt hiertoe de ruimte. Elders in Nederland is in zulke situaties vaak besloten tot het stichten van een nieuwe nederzetting elders. Zo niet in Staphorst: hier worden de nieuwe boerderijen direct achter de bestaande gebouwd. Na de splitsing in de lengterichting worden de kavels nu ook in de breedte gesplitst. Dit langdurige proces van vererving heeft in Staphorst geleid tot het karakteristieke

bebouwingspatroon waarbij het lint op veel plekken verschillende rijen dik is en de achterliggende woningen worden ontsloten door paden (stegen) haaks op het lint.

De gemeente Staphorst huisvest veel agrarische bebouwing, zowel Staphorst, Rouveen als IJhorst. Daar de agrarische wereld de laatste jaren steeds meer onder druk komt te staan door de lage prijzen, hoge kwaliteitseisen en aanscherping van de regelgeving op het gebied van milieu en dierenwelzijn worden veranderingen in de bedrijfsstructuur noodzakelijk. Veel boeren hebben door dit gebrek aan ontwikkelingsruimte de laatste jaren gekozen voor bedrijfsbeëindiging of verplaatsing naar het buitengebied. Om leegstand en verval tegen te gaan worden veel van deze boerderijen op dit moment gesplitst in meerdere wooneenheden. Op deze manier blijft het karakteristieke en historische beeld van Staphorst intact.

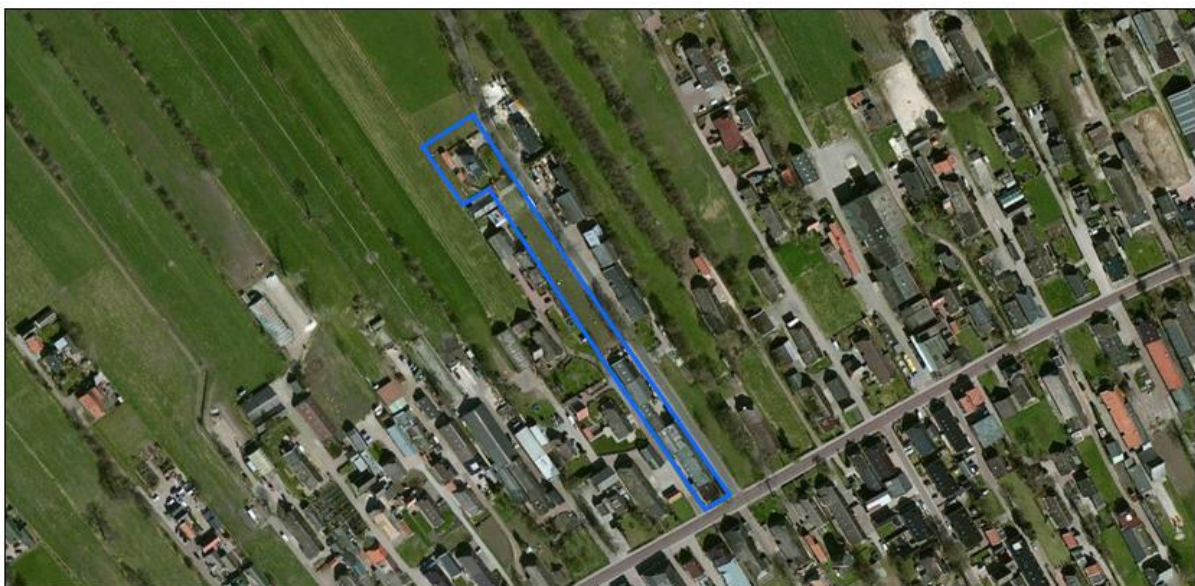
Het voorgaande vormt, zoals reeds beschreven in paragraaf 1.1, tevens de aanleiding voor het voorliggende bestemmingsplan. Door een gebrek aan ontwikkelingsruimte aan de Gemeenteweg 263 te midden van de kern Staphorst wordt het agrarisch bedrijf verplaatst naar de Klaas Kloosterweg Oost ten noordoosten van de kern Staphorst.

2.2 Beschrijving plangebied

2.2.1 Bestaande locatie

De bestaande locatie aan de Gemeenteweg 263 is gelegen binnen de bebouwde kom van Staphorst. Deze locatie wordt aan de noordoost- en zuidoostzijde begrensd door infrastructuur, te weten respectievelijk de Reggersweg en de Gemeenteweg. Aan de zuidwestzijde van de locatie zijn burgerwoningen en een kleinschalig agrarisch bedrijf gelegen. Aan de noordoostzijde bevinden zich tot slot agrarische cultuurgronden. De omgeving kenmerkt zich in de bestaande situatie door een mix aan functies. In de directe omgeving komen zowel burgerwoningen, agrarische bedrijven, detailhandel als reguliere bedrijvigheid voor.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen met waarin het plangebied in relatie tot de directe omgeving wordt weergegeven.



Afbeelding 2.1: Huidige situatie op de bestaande locatie (Bron: Bing maps)

Het bestaande erf is veelal functioneel ingericht ten behoeve van het agrarisch bedrijf. Op het voorerf bevindt zich de bedrijfswoning met daarachter de agrarische bedrijfsgebouwen. De aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing is gebouwd in lijn met de verkavelingsrichting. De ontsluiting van dit agrarisch bedrijf vindt plaats op de Reggersweg. Op het achtererf is de tweede bedrijfswoning gesitueerd. Tussen de tweede bedrijfswoning en het agrarisch bedrijf bevindt zich een weiland.

De onderstaande foto's geven een beeld van de huidige situatie op het bestaande erf.



Afbeelding 2.2: Foto's huidige situatie ter plaatse van het bestaande erf (Bron: Google streetview)

2.2.2 Nieuwbouwlocatie

De nieuwbouwlocatie aan de Klaas Kloosterweg Oost is gelegen in het buitengebied van Staphorst op een afstand van circa 1.100 meter van de bestaande locatie aan de Gemeenteweg. De nieuwbouwlocatie wordt aan de zuidzijde begrensd door infrastructuur, te weten de Klaas Kloosterweg Oost. Aan de overige zijden wordt de locatie omgeven door agrarische cultuurgronden. Op enige afstand bevinden zich aan de (zuid)oostzijde agrarische bedrijven.

Initiatiefnemer heeft ter plaatse van de nieuwbouwlocatie de beschikking over een kavel van 5,5 hectare. De locatie is momenteel onbebouwd en in gebruik als agrarische cultuurgrond. Met uitzondering van houtopstanden langs de Klaas Kloosterweg Oost en in beperkte mate op de perceelsgrenzen bevinden zich op de nieuwbouwlocatie geen groenelementen.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen met waarin het plangebied in relatie tot de directe omgeving wordt weergegeven. Afbeelding 2.4 omvat twee straatbeelden met de huidige situatie ter plaatse van de nieuwbouwlocatie.



Afbeelding 2.3: Huidige situatie ter plaatse van de nieuwbouwlocatie (Bron: Bing maps)



Afbeelding 2.4: Straatbeelden huidige situatie ter plaatse van de nieuwbouwlocatie (Bron: Google streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan. Eerst wordt ingegaan op de nieuwbouwlocatie, vervolgens wordt ingegaan op de voorgenomen herontwikkeling van het bestaande erf.

3.1 Nieuwbouwlocatie

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische kaders voor de oprichting van een nieuw agrarisch bedrijf aan de Klaas Kloosterweg Oost in Staphorst. In de gemeentelijke Kadernota Buitengebied wordt aangegeven dat het van belang is dat agrarische bedrijfsverplaatsingen zoveel mogelijk moeten worden geconcentreerd in enkele linten in het buitengebied. Door bij bedrijfsverplaatsingen de locaties voor de nieuw op te richten bedrijven zoveel mogelijk te concentreren langs enkele linten blijft de openheid en de karakteristiek van het landschap zoveel mogelijk gewaarborgd. De Klaas Kloosterweg Oost is in de Kadernota Buitengebied aangemerkt als een verder te ontwikkelen agrarisch lint.

3.1.1 Nieuwe bebouwing

Voor de oprichting van het nieuwe melkveebedrijf is door Buro Stad en Land een inrichtings- en beeldkwaliteitsplan opgesteld. In het plan wordt ingegaan op de nieuwe situatie waarbij de samenhang van de ontwikkeling in de omgeving centraal staat. In deze subparagraaf zijn enkele aspecten uit het inrichtings- en beeldkwaliteitsplan opgenomen. Voor het volledige plan wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.

In het inrichtings- en beeldkwaliteitsplan zijn uitgangspunten opgenomen ten aanzien van nieuwe bebouwing. Hierna zijn de belangrijkste uitgangspunten opgesomd:

- De bebouwing ligt compact op het kavel, met behoud van functionaliteit. Voorzieningen als opslag en kuilvoerplaten zijn achter de bedrijfsgebouwen gesitueerd.
- Het woonhuis staat dicht op de Klaas Kloosterweg Oost en ligt in het verlengde van en direct langs de stal. Vanaf deze positie heeft men vanuit de woning goed zicht op de entree van het erf, en over het omliggende landschap. De plattegrond van het woonhuis is dubbelrechthoekig, waarbij de kopgevel op de weg is gericht, zo ontstaat een duidelijk verschil tussen voor- en achtererf.
- De materialisering is modern, maar ingetogen waardoor deze een sobere uitstraling verzorgt naar de omgeving. Bedrijfsgebouwen worden uitgevoerd in antracietkleurige damwandprofielen en sandwichpanelen. Wanden bestaan uit prefab betonpanelen doch uitgevoerd als metselwerk (motief in de kleur rood). Kozijnen zijn donkergrijs, windveren en dakbedekking antraciet of donkergrijs.
- Aan de oostzijde ligt de stal voor jongvee en werktuigen in overeenkomstige materialisering als de stal.
- De nokrichting van de stallen is eveneens parallel aan de lengterichting van het kavel, haaks op de weg.

Onderstaande afbeelding geeft een indicatie van de situering, de grootte en inrichting van de nieuwbouwlocatie.



Afbeelding 3.1: Gewenste inrichting nieuwbouwlocatie (Bron: Buro Stad en Land)

Het erf is compact ingericht, waarbij uit is gegaan van korte looplijnen en voldoende manoeuvreerruimte. De nieuwe bedrijfswoning wordt op het voorerf gerealiseerd op korte afstand tot de Klaas Kloosterweg Oost. De bedrijfsgebouwen, een veestal en een kapschuur, worden achter het woonhuis gerealiseerd. De veestal krijgt een oppervlakte van 1.600 m². De kapschuur wordt parallel aan de veestal gerealiseerd en krijgt een oppervlakte van circa 675 m². De kapschuur gaat worden gebruikt voor het huisvesten van jongvee en voor het stallen van machines. De nieuwe stalruimten zullen voldoen aan de hedendaagse eisen op het gebied van dierenwelzijn en zullen functioneel worden ingericht teneinde een efficiënte bedrijfsvoering mogelijk te maken.

Achter de bedrijfsgebouwen, op het achtererf, worden de kuilvoerplaten gesitueerd en vindt opslag ten behoeve van de agrarische bedrijfsactiviteiten plaats.

In afbeelding 3.2 is een gevelaanzicht opgenomen gezien vanaf de Klaas Kloosterweg Oost.



Afbeelding 3.2: Gevelaanzicht nieuwbouwlocatie gezien vanaf de Klaas Kloosterweg Oost (Bron: Buro stad en land)

3.1.2 Landschappelijke inpassingen

Het agrarisch bouwperceel wordt op een landschappelijk adequate wijze ingepast. Het moet leiden tot een kwalitatief hoogwaardige, ruimtelijke situatie.

De beplanting aan de voorzijde van het erf bestaat uit hagen (beuk), een groep hoogstamfruitbomen, notenbomen en een lage houtwal langs de kapschuur en op het talud van struikvormende inheemse soorten. Aan de oostelijke perceelsgrens is een relict van een houtsingel met voornamelijk elzen aanwezig. Deze houtsingel loopt in de huidige situatie zo'n 40 meter door vanaf de Klaas Kloosterweg Oost. De houtwal wordt hersteld en aangevuld tot een volwaardige elzensingel en loopt ook door tot de kavelsloot aan de noordzijde. De houtsingels maken dat de kuilvoerplekken en opslag op het erf aan het zicht worden onttrokken.

Met de ontwikkeling van het nieuwe bouwblok moet aandacht worden besteed aan de realisatie van voldoende waterberging. Dit betekent dat het oppervlaktewater dient te worden afgevoerd naar een waterberging op het terrein. Door het aanleggen van een verlaagd weiland aan de westzijde van de kavel, naast de stal en achter de woning, kan het oppervlaktewater van het perceel verzameld en in de bodem worden geïnfiltreerd.

3.1.3 Verkeer en parkeren

Het erf wordt ontsloten via een tweetal overzichtelijke in- en uitritten op de Klaas Kloosterweg Oost. De Klaas Kloosterweg Oost betreft een rustige weg met een beperkte verkeersintensiteit. Door het oprichten van een nieuw melkveehouderijbedrijf zal er sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Deze toename bestaat uit verkeersbewegingen door personenauto's (door initiatiefnemer en bezoekers), in beperkte mate vrachtwagens (o.a. leveren voer en ophalen melk) en landbouwverkeer. De ontsluiting van de Klaas Kloosterweg Oost is goed te noemen. Een beperkte toename van de verkeersbewegingen ten behoeve van de nieuwvestiging van een melkveebedrijf zal op dat punt geen problemen opleveren.

Bij het inrichten van het erf is in voldoende mate rekening gehouden met het parkeren op eigen terrein en is voldoende manoeuvreerruimte voor het vracht- en landbouwverkeer aanwezig.

3.2 Bestaande locatie

Met de verplaatsing van het bedrijf komt het bestaande erf aan de Gemeenteweg 263 vrij voor herontwikkeling. Op dit moment is het herontwikkelen van het bestaande erf niet mogelijk vanwege milieutechnische belemmeringen door nabijgelegen (agrarische) bedrijven. In eerste instantie zal de huidige situatie dan ook als zodanig worden gehandhaafd. Wel komt de agrarische bedrijfsbestemming vervallen en krijgt het erf de bestemming 'Wonen'. Hierdoor zullen de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen en het bestaande gebruik (melkveehouderij) onder het overgangsrecht komen te vallen. Nadat de bedrijfsverplaatsing is afgerond is en de milieuvergunning is ingetrokken, is het niet meer mogelijk om op de bestaande locatie een agrarisch bedrijf te exploiteren.

Het voornemen is om, zodra de milieutechnische belemmeringen komen te vervallen, het bestaande erf te herontwikkelen met woningbouw. Om deze ontwikkeling, met maximaal zes nieuwe woningen, mogelijk te maken is in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Buro Stad en Land heeft voor de herontwikkeling een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. In de volgende subparagrafen zijn enkele onderdelen uit het ruimtelijk kwaliteitsplan opgenomen. Voor het volledige plan wordt verwezen naar bijlage 2 van de toelichting. Het ruimtelijk kwaliteitsplan geeft aan op welke wijze invulling dient te worden gegeven aan de bestaande locatie. Het ruimtelijk kwaliteitsplan is als voorwaardelijke verplichting aan de wijzigingsbevoegdheid gekoppeld. Opgemerkt wordt dat eventuele kleinschalige aanpassingen mogelijk zijn. In de wijzigingsbevoegdheid zijn echter afwegingskaders opgenomen, waaronder straatbeeld en verkeer, om zodoende zeker te zijn dat bij de herontwikkeling het bestaande erf een invulling krijgt passend in de omgeving.

De bestaande tweede bedrijfswoning wordt gehandhaafd en krijgt de bestemming 'Wonen'. De tweede bedrijfswoning maakt echter geen onderdeel uit van de herontwikkeling van de bestaande locatie.

3.2.1 Herontwikkeling bestaand erf

Het karakteristieke patroon van achter elkaar geplaatste boerderijen, waarbij de richting ten opzichte van de weg vaak een hoek vertoont, is het beeldmerk van Staphorst. Het is het resultaat van een langdurig proces van vererving, opsplitsing en nieuwbouw van boerderijen. Deze bijzondere bebouwingsstructuur moet gewaarborgd blijven.

Om te voorkomen dat het erf een hele nieuwe aanblik krijgt blijft het voorhuis van de bestaande boerderij met aanbouw gehandhaafd. Het achterhuis wordt vernieuwd, echter zal het karakter van de boerderij als hallenhuistype, zoals deze veel voorkomt langs De Streek, worden behouden. In het achterhuis worden twee woonhuizen met bergingen of vier kleinere (zorg)woningen gecreëerd. Op het achtererf zijn twee woonhuizen als tweeonder-één-kap-woningen voorzien in een schuurachtige (stable)architectuur. De inpandige woonhuizen dienen qua korrelgrootte, positionering, hoofdvorm, nokrichting en nok- en goothoogte gelijk te zijn aan de huidige boerderij.

In afbeelding 3.3 is aangegeven op welke wijze het bestaande erf zou kunnen worden herontwikkeld.



Afbeelding 3.3: Herontwikkeling bestaande locatie (Bron: Buro Stad en Land)

Deelwonen: Wonen in de deel

De gevelbreedte van de inpandige woningen in de deel is tien meter, daarbij heeft de gemeente Staphorst een eis gesteld dat de lengte van de woonhuizen minimaal tweemaal de gevelbreedte is. Daarbij wordt de lengte

niet per woonhuis bekeken maar als totale bebouwing. Afhankelijk van de wensen kunnen 4 woningen van 10 x 13 meter worden gerealiseerd. Desgewenst kan ook gekozen worden voor 2 woningen (van 20 x 13 meter) met een ruime inpandige berging. De goot- en nokhoogte van de deel is gelijk aan de huidige situatie, goot circa tweeënhalf meter en nok tussen de zeven en acht meter.

Zorgwonen of wonen

De deel van het hoofdvolume kan worden ingevuld als zorgwoningen. De vier geschakelde woningen in de deel kunnen worden gekocht of gehuurd door zorgbehoevenden, bijvoorbeeld ouderen. Zorg kan dan aan huis worden verleend door een zorginstelling die het voorhuis zou kunnen benutten als zorgsteunpunt, vergelijkbaar met het concept aanleunwoningen.

Ook kan gekozen voor traditioneel wonen. De behoefte om gebruik te kunnen maken van een stalling of berging moet dan worden voorzien in aanliggende ruimte waardoor maximaal twee traditionele woongelegenheden kunnen worden voorzien en het aanliggende deel als berging of stalling zou moeten worden benut. Bergingen of stallingen voor auto kunnen niet als los bouwwerk op de kavel geplaatst worden maar dienen te worden geïntegreerd in de hoofdvolume.

Schuurwonen: Wonen in een schuurwoning

Om nauwgezet aan te sluiten bij de karakteristiek van De Streek is één woonblok (2-onder-1 kap) voorzien achter de bestaande te behouden boerderij. De architectuur is die van een klassieke schuur, maar dan in moderne materialen uitgevoerd. De geschakelde woningen zijn conform het beleid 'Open plekken' als volume schuin achter/ verspringend gesitueerd achter de hoofdboerderij.

Het gegeven dat de schuurwoningen direct aan de erfgrans zijn gesitueerd maakt dat raampartijen aan de achterzijde niet kunnen worden voorzien maar als gesloten gevel dienen te worden uitgevoerd.

3.2.2 Verkeer en parkeren

3.2.2.1 Verkeer

De ontsluiting van het bestaande erf blijft overeenkomstig de huidige situatie behouden. In de toekomstige situatie worden zowel de bestaande als nieuwe woningen ontsloten op de Reggersweg.

Door het saneren van het agrarisch bedrijf zal er geen sprake meer zal zijn van landbouwverkeer, de aan- en afvoer van vee, afvoer van mest en de levering van voer en dergelijke zal verdwijnen. Hierdoor zal, hoewel er sprake is van een lichte toename van het aantal verkeersbewegingen, verkeerskundig gezien sprake zijn van een verbetering aangezien er geen sprake meer is van zwaarder vracht- en landbouwverkeer.

3.2.2.2 Parkeren

Voor wat betreft de bestaande woningen zal worden geparkeerd overeenkomstig de huidige situatie (op eigen terrein).

Voor de nieuwe woningen wordt een parkeernorm gehanteerd van 1,8 parkeerplaatsen per woning. Bij zes nieuwe woningen moeten in totaal 11 parkeerplaatsen (1,8 x 6) worden aangelegd. Zoals weergegeven op afbeelding 3.4 biedt de locatie voldoende ruimte om 9 parkeerplaatsen te kunnen realiseren.

Opgemerkt wordt dat het aantal parkeerplaatsen kan afwijken indien besloten wordt om minder woningen te realiseren. Daarnaast is in bovenstaande berekening uitgegaan van reguliere koopwoningen, indien huur- of zorgwoningen worden gerealiseerd dan neemt de parkeerbehoefte (aanzienlijk) af.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Opgaven van nationaal belang

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen 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, instandhouden 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.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

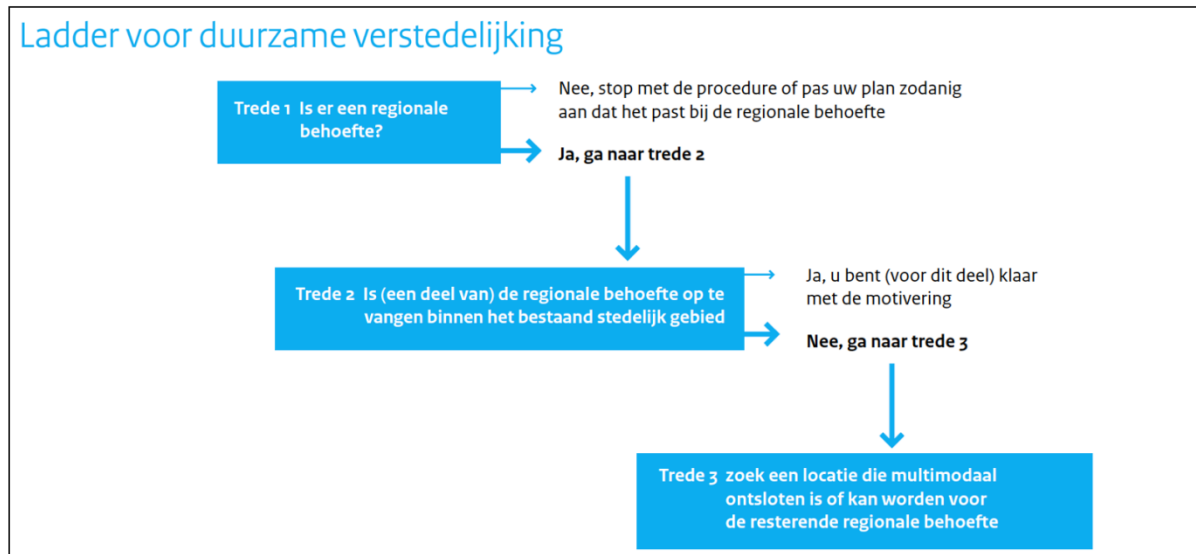
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt tevens de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder

voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Afbeelding 4.1: Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Indien voor de herontwikkeling van het bestaande erf de ladder voor duurzame verstedelijking wordt doorlopen wordt het volgende geconstateerd:

Ad trede 1: er is sprake van een regionale behoefte. In Staphorst is op dit moment de vraag naar woningen groter dan het aanbod. Er is vooral vraag naar nieuwbouwwoningen voor starters. Dit blijkt onder andere uit subparagraaf 4.3.4. De gewenste herontwikkeling, het realiseren van zes woningen geschikt voor diverse doelgroepen, voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

Ad trede 2: *bestaand stedelijk gebied wordt in de Bro gedefinieerd als 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.* Het bestaande erf is gelegen binnen de bebouwde kom en is opgenomen in een bestemmingsplan voor het stedelijk gebied. Met de ontwikkeling wordt een deel van de behoefte aan woningen derhalve opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied. De invulling van de bestaande locatie met woningbouw levert vanuit de verstedelijkingsladder geen belemmering op.

Ad trede 3: niet van toepassing.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie

en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

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

4.2.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving: een ontwikkelingsgerichte aanpak

De provincie wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen als rood voor rood, rood voor groen, vab's, landgoederen etc. Deze regelingen blijven daarin overigens wel herkenbaar. Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de groene omgeving. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en de 'Catalogus Gebiedskenmerken'.

Ontwikkelingen in de groene omgeving worden als volgt benaderd:

Er wordt ruimte voor sociaal-economische ontwikkeling geboden als deze ontwikkeling vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is en in het ontwikkelingsperspectief ter plekke past en volgens de 'Catalogus Gebiedskenmerken' wordt uitgevoerd.

Het borgen en versterken van de ruimtelijke kwaliteit bij ontwikkelingen in de groene omgeving is verankerd in artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel. Aan de geboden ontwikkelruimte worden dus voorwaarden verbonden om ruimtelijke kwaliteit te handhaven danwel in voorkomende gevallen de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Het gaat hierbij in alle gevallen om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling. Op deze manier wordt aantasting van de omgevingskwaliteit en een verlies aan ecologisch en landschappelijk kapitaal als gevolg van de nieuwe ontwikkeling voorkomen danwel in voldoende mate gecompenseerd. Een en ander moet nader worden onderbouwd in een bij het ruimtelijk plan behorende toelichting.

4.2.4 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

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

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

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

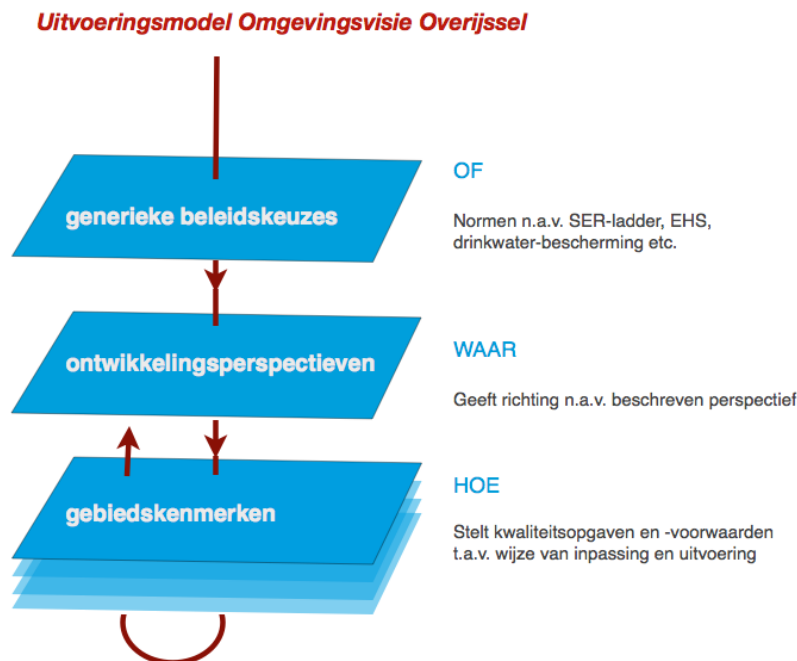
De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit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

4.2.4.3 Gebiedskkenmerken

Op basis van gebiedskkenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) 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 4.2. geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.2: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.5 Toetsing aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.5.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase ‘generieke beleidskeuzes’ zijn voor de bedrijfsverplaatsing met name artikel 2.1.4, artikel 2.1.5 en artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Voor de herontwikkeling van het bestaande erf zijn artikel 2.1.3 en artikel 2.2.2 van toepassing. Hierna zal op de voorgenoemde artikelen worden ingegaan.

Nieuwbouwlocatie

Artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel luidt als volgt:

2.1.4 Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

- dat (her)benutting van bestaande bebouwing in de groene omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
- dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval wordt ruimte geboden aan de nieuwvestiging van een bestaand agrarisch bedrijf. Het bedrijf aan de Gemeenteweg 263 wordt, zoals geschetst in paragraaf 1.1, in verband met een geuroverbelaste situatie op termijn gesaneerd.

Binnen de gemeente Staphorst zijn geen locaties bekend die op korte termijn beschikbaar zijn en die een beter alternatief vormen dan de locatie aan de Klaas Kloosterweg Oost. Dit vanwege het feit dat ter plaatse van de nieuwbouwlocatie geen milieutechnische belemmeringen zijn, de gronden reeds zijn verworven en agrarische bedrijven ter plaatse voldoende ruimte en toekomstperspectief hebben. Daarnaast is de ontwikkeling ook volledig in overstemming met overige provinciale uitgangspunten en gemeentelijke beleidsdocumenten. Derhalve wordt hiervoor verwezen paragraaf 4.3 en subparagrafen 4.2.5.2 en 4.2.5.3.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de bedrijfsverplaatsing in overeenstemming is met artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel luidt –samengevat- als volgt:

2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

Nieuwe ontwikkelingen in bestemmingsplannen kunnen mogelijk worden gemaakt indien deze de ruimtelijke kwaliteit versterken en wordt gemotiveerd dat de ontwikkeling past binnen het geldende ontwikkelingsperspectief. De mogelijkheid bestaat om van het ontwikkelingsperspectief af te wijken indien er sprake is van een sociaaleconomische en/of maatschappelijk belang en voldoende verzekerd is dat er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het opnemen van het agrarisch bouwvlak hangt samen met de landschappelijke inpassing van het gehele erf. Door nemen van diverse landschapsmaatregelen zal het gehele bedrijf op een verantwoorde wijze landschappelijk worden ingepast. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 3 en de in de bijlage 1 opgenomen onderbouwing. Hieruit blijkt dat er sprake is van een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Ter borging van de voorgestelde landschapsmaatregelen is in de regels van dit bestemmingsplan een zogenoemde *voorwaardelijke verplichting* opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting voorziet in een

borging van de landschapsmaatregelen om zodoende te komen tot een ruimtelijke kwaliteitsimpuls in de groene omgeving.

Artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel luidt als volgt:

2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

1. Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen - met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4. en het bepaalde in artikel 2.1.5. - voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.
2. In afwijking van het gestelde onder lid 1 en onverminderd artikel 2.1.5. kan de vestiging van nieuwe agrarische bouwpercelen worden toegestaan als:
 - een ondernemer zijn landbouwbedrijf verplaatst voor het realiseren van publieke belangen;
 - een ondernemer op de huidige locatie geen ontwikkelingsmogelijkheden meer heeft en een volwaardig agrarisch bedrijf verplaatst naar een locatie waar wel ontwikkelingsmogelijkheden zijn op voorwaarde dat het agrarisch bouwperceel als bestemming op de uitplaatsingslocatie(s) in Overijssel wordt opgeheven. Deze voorwaarde geldt niet als er sprake is van een verplaatsing van een intensieve tak van een gemengd landbouwbedrijf naar een landbouwontwikkelingsgebied of als de uitplaatsingslocatie herbenut zal worden door een volwaardig agrarisch bedrijf.

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel

In het voorliggende geval is er sprake van de verplaatsing van een bestaand agrarisch bedrijf naar een onbebouwde locatie aan de Klaas Kloosterweg Oost. Op de locatie aan de Klaas Kloosterweg Oost is sprake van nieuwvestiging. Dit betekent dat lid 2 van artikel 2.1.6 van toepassing is. In voorliggend geval heeft de ondernemer op de huidige locatie geen ontwikkelingsmogelijkheden meer, vanwege het feit dat het is gelegen in de lintbebouwing aan de Gemeenteweg. Er is sprake van een geuroverbelaste situatie en het is niet mogelijk om op deze locatie op de lange termijn een gezond en duurzaam bedrijf te exploiteren. De agrarische bedrijfsbestemming aan de Gemeenteweg 263 zal verdwijnen en de milieuvergunning zal ter zijner tijd worden ingetrokken. Dit heeft tot gevolg dat de milieukwaliteit aan de Gemeenteweg zal verbeteren wat ten goede komt aan het woon- en leefklimaat van omwonenden. In voorliggend geval zijn er dan ook sociaal economische redenen en maatschappelijke redenen om het agrarisch bedrijf te verplaatsen.

Gezien het vorenstaande wordt eveneens geconcludeerd dat het opnemen van een agrarisch bouwvlak op de nieuwbouwlocatie in overeenstemming is met artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Bestaande locatie

Artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel luidt als volgt:

2.1.3 SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het bestaande erf is gelegen binnen de bebouwde kom van Staphorst. Met de herontwikkeling wordt een deel van de behoefte aan woningen derhalve opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied. Het betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan de SER-ladder. Zoals hierna zal blijken uit het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de “Stedelijke laag” is het plangebied gelegen in bestaand bebouwd gebied. Met de invulling van het plangebied vindt geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats. In verband hiermee is de opgenomen wijzigingsbevoegdheid in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel luidt als volgt:

2.2.2 Nieuwe woningbouwlocaties

1. Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 geldt de eis van overeenstemming met buurgemeenten niet voor buurgemeenten buiten de provincie Overijssel. In dat geval is het voldoende dat aangetoond is dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

De gemeente Staphorst heeft, zoals ook blijkt uit subparagraaf 4.3.4, een woonvisie voor de periode tot en met 2015, met een doorkijk naar 2020 opgesteld. Conform provinciaal beleid zijn bij de ontwikkeling van de woonvisie de omliggende gemeenten en provincie betrokken. Onder meer op basis van de prestatieafspraken met de provincie Overijssel is het woningbouwprogramma bepaald.

Aangezien bij de uitwerking van de Woonvisie 2011+ nadrukkelijk rekening is gehouden met de randvoorwaarden uit de Omgevingsverordening Overijssel, is de Woonvisie 2011+ het ontwikkelingskader voor woningbouw en bestemmingsplannen die voorzien in woningbouw in de gemeente Staphorst. In dat opzicht is de in dit bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid in overeenstemming te achten met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

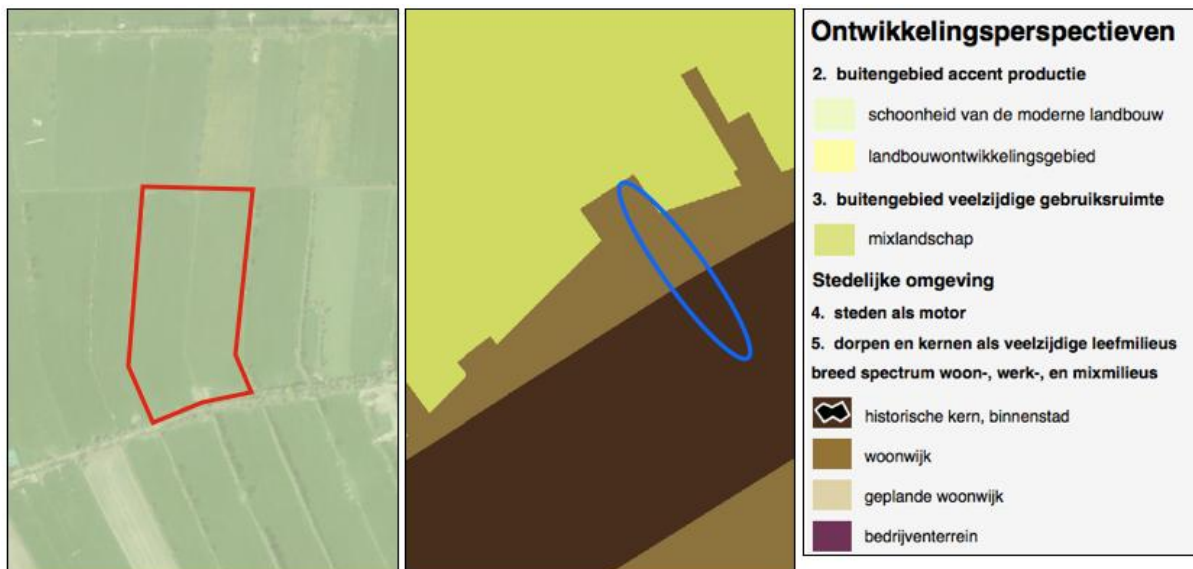
Voor het overige zijn er, in het kader van de generieke beleidskeuzes, geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen. Van belemmeringen is niet gebleken. Een en ander blijkt ook uit hoofdstuk 5 van deze plantoelichting waarin uitgebreid op de diverse omgevingsaspecten wordt ingegaan.

4.2.5.2 Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van belang. In de groene ruimte gaat het - kort door de bocht - om het behoud en de versterking van het landschap en het realiseren van de groen-blauwe hoofdstructuur alsmede om de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers.

De nieuwbouwlocatie behoort tot de ontwikkelingsperspectief ‘Buitengebied accent - Schoonheid van de moderne landbouw’. Het bestaande erf valt onder de stedelijk omgeving en is aangemerkt met de ontwikkelingsperspectieven ‘Historisch kern, binnenstad’ en ‘Woonwijk’.

In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.3: Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

"Buitengebied accent productie – schoonheid van de moderne landbouw"

Dit betreffen gebieden die bijdragen aan de kwaliteit van de grote open cultuurlandschappen waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw royaal de ruimte krijgt. Dit ontwikkelingsperspectief omvat de gebieden waar het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, lintbebouwingen en bosstroken optimaal in harmonie zijn met deze schaalvergroting. De kwaliteitsambitie is om de diverse landschappen herkenbaar te houden ten opzichte van elkaar en verschillen en contrasten binnen deze landschappen te accentueren.

"Stedelijke omgeving – Historisch kern, binnenstad "

Binnen dit ontwikkelingsperspectief is er ruimte voor multifunctioneel milieu gebaseerd op voorzieningen (winkels, cultuur, OV etc.). Er wordt ingezet op versterking van de eigen identiteit gebaseerd op het historisch karakter, erfgoed en monumenten.

"Stedelijke omgeving – Woonwijk"

Rond de binnensteden liggen de diverse woonwijken en bedrijventerreinen elk met hun eigen woon-, werk- of gemengd milieu. Herstructurering van de woon-, werk- en voorzieningenmilieus moet deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. In de gebieden aangemerkt als "Woonwijk" is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

Het ontwikkelingsperspectief "Buitengebied accent productie – schoonheid van de moderne landbouw" gaat uit van het bieden van ruimte aan agrarische bedrijven om verdere modernisering en schaalvergroting mogelijk te maken. De in dit bestemmingsplan opgenomen bedrijfsverplaatsing sluit hier goed bij aan. Op de bestaande locatie zit het agrarisch bedrijf op slot en bestaan er geen mogelijkheden om ook naar de toekomst toe een gezond en duurzaam bedrijf te exploiteren. Deze mogelijkheden worden wel geboden op de nieuwbouwlocatie aan de Klaas Kloosterweg Oost. Op deze locatie zijn geen milieutechnische belemmeringen en heeft het agrarisch bedrijf voldoende toekomstperspectief.

Het bestaande erf ligt op een binnenstedelijke locatie. Het erf is gelegen in een omgeving waar wonen, vanwege het uitplaatsen van agrarische bedrijven, steeds meer de hoofdfunctie wordt. Met de ontwikkeling vindt geen ruimtebeslag op de groene omgeving plaats. De nieuwe woningen zullen onder andere qua positionering, nokrichting en goot- en bouwhoogte aansluiten bij de voor 'De Streek' kenmerkende

bebouwingsvorm. De voorgenomen herontwikkeling van het bestaande erf past uitstekend binnen het provinciaal beleid en brengt, zoals zal blijken uit de volgende hoofdstukken, geen belemmeringen met zich mee voor omliggende functies.

Geconcludeerd wordt dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met de ter plekke geldende ontwikkelingsperspectieven.

4.2.5.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurlaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

1. De ‘Natuurlijke laag’

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

De nieuwbouwlocatie en het bestaande erf zijn op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Natuurlijke laag’ aangeduid met respectievelijk de gebiedstypen ‘dekzandvlakte en ruggen’ en ‘laagveengebieden’. In afbeelding 4.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.4: Natuurlijke laag: ‘dekzandvlakte en ruggen’ & ‘laagveengebieden’ (Bron: Provincie Overijssel)

“Dekzandvlakte en ruggen”

In deze gebieden is er afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen. De daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. In het geval dat er ontwikkelingen plaats vinden, dan moeten deze bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem.

“Laagveengebieden”

De laagveengebieden zijn grote gebieden, waar onder invloed van stagnerend water en grondwater uitgestrekte veenmoerassen zijn ontstaan. Het is een samengesteld landschap van rietland op een pakket veenlagen (kraggen) en vaarten, afgewisseld met bos. Ontstaan door turfwinning, rietteelt en extensieve veehouderij. Als ontwikkelingen plaats vinden in de laagveenrestanten, dan dragen deze bij aan verhoging van het waterpeil om bodemdaling en verdwijnen van het veenpakket tegen te gaan en, waar mogelijk, aan toename van natuurkwaliteit en het areaal levend laagveen.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

In het plangebied zijn de kenmerken van het oorspronkelijke natuurlijke landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt hoofdzakelijk doordat de gronden in het verleden zijn ontgonnen. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het agrarisch cultuurlandschap. Geconcludeerd wordt dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

2. De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

De locaties zijn op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' respectievelijk gelegen in de landschapstypen 'Jonge heide- en broekontginningslandschap' en 'Laagveenontginningen'. In afbeelding 4.5 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.5: Laag van het agrarisch cultuurlandschap: 'Jonge heide- en broekontginningslandschap' & 'Laagveenontginningen'
(Bron: Provincie Overijssel)

"Jonge heide- en broekontginningslandschap"

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. 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.

"Laagveenontginningen"

De laagveenontginningen is een open, laag en nat landschap, ontstaan door occupatie vanuit de bewoonde hogere randen. Deels door vervening, deels door alleen ontwatering. Kenmerkende zonering van intensief gebruik langs de bewoonde randen en extensief gebruik naar het achterland. Boerderijen zijn gesitueerd langs vaarten en wegen. De ambitie is de cultuurhistorische kwaliteiten van het laagveenlandschap zoveel als mogelijk in stand te houden en beleefbaar te maken. De grote open ruimtes, het patroon van sloten met beplantingen, de vochtige bloemrijke weides met weidevogels geven dit landschap grote belevingswaarde.

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

De realisatie van het agrarisch bedrijf aan de Klaas Kloosterweg Oost ong. vindt op een verantwoorde wijze plaats waarbij rekening wordt gehouden met het kenmerkende ontginningslandschap. De nieuwe bebouwing zal gesitueerd worden in lijn met de kenmerkende lineaire structuur van het ontginningslandschap. Deze kenmerkende lineaire structuur zal extra geaccentueerd worden door de aanleg van elzensingels welke de bebouwing begeleidt en de lijnen van het landschap accentueert.

Ten aanzien van het bestaande erf wordt opgemerkt dat het bestaande agrarisch bouwvlak reeds is bebouwd. Door het slopen van de ontsierende agrarische bedrijfsgebouwen en het realiseren van woningbouw vindt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats. Met het situeren van de woningen is rekening gehouden met de bijzondere bebouwingsstructuur van De Streek.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling goed past binnen de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

3. De 'Stedelijke laag'

De nieuwbouwlocatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' geen bijzondere eigenschappen. Het bestaande erf is op basis van de gebiedskenmerkenkaart gelegen in een gebied aangemerkt als 'Historische centra, binnensteden, landstadjes' en 'Woonwijken 1955 – nu'. Hierna is een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart opgenomen.



Afbeelding 4.6: Stedelijke laag: 'Woonwijken 1955 – nu' & 'Historische centra, binnensteden, landstadjes' (Bron: Provincie Overijssel)

“Historische centra, binnensteden en landstadjes”

De historische centra, binnensteden en landstadjes vormen de functionele en emotionele kernen van de steden en dorpen. Ruimtelijk kenmerkend zijn de compacte bebouwingsstructuur, veelal binnen (voormalige) omwalling en veel individuele karakters verschillen op korte afstand. De ontwikkelingen in historische centra en binnensteden staan in het teken van een hoge dynamiek: functieveranderingen, verdichting en inbreiding. De ambitie is om vitale stads- en dorpscentra met een gevarieerd functioneel en ruimtelijk beeld te creëren. Het eigen karakter van het centrum wordt opgezocht en versterkt.

“Woonwijken 1955 – nu”

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken,

villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Er is aandacht voor de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegennetwerk, maar vaak minder op fietsaansluitingen naar het buitengebied. Lokaal zijn kleine eenheden die afwijken van het systeem, zoals 'goudkustjes' aan de rand van de wijk. Steeds is sprake van een afgeronde eenheid met duidelijke in- en uitgangen.

Toetsing van het initiatief aan de "Stedelijke laag"

Door het bestaand agrarisch bedrijf aan de Gemeenteweg te saneren en het erf te herontwikkelen wordt de kwaliteit van de woonomgeving vergroot. Dit hoofdzakelijk vanwege het feit dat de hinder afkomstig van het agrarisch bedrijf in de vorm van stank en geluid komt te vervallen. Dit heeft een positieve uitwerking op het woon- en leefklimaat van omwonenden.

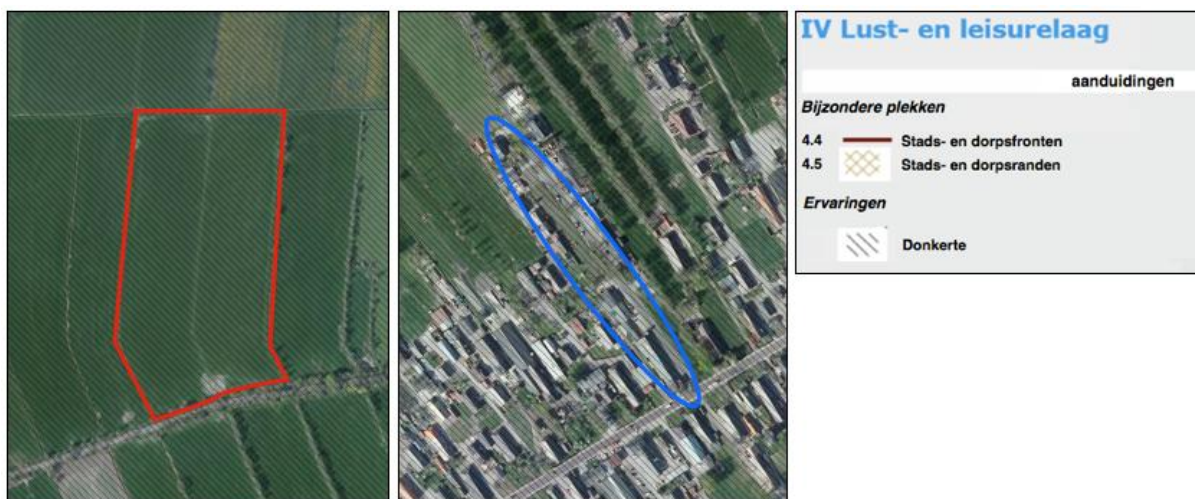
De nieuwe bebouwing zal onder andere qua positionering, nokrichting en goot- en bouwhoogte aansluiten bij de voor 'De Streek' kenmerkende bebouwingsvorm. Eén en ander wordt weergegeven en beschreven in de door Buro Stad en Land opgestelde ruimtelijke kwaliteitsplan die is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

4. De 'Lust en Leisurelaag'

Met de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. De lust & leisurelaag is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

De ambitie is gericht op sterke ruimtelijke identiteiten als motor voor gebiedsontwikkeling. Het gaat er om beleving, betekenis en kwaliteit van de omgeving te versterken en de beleefbaarheid en toegankelijkheid van het landschap te vergroten.

De locaties zijn op de gebiedskenmerkenkaart de 'Lust- en leisurelaag' aangeduid met 'Donkerte' In afbeelding 4.7 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.7: Lust & leisurelaag: 'Donkerte' (Bron: Provincie Overijssel)

"Donkerte"

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken.

De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals

grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

Toetsing van het initiatief aan de 'Lust- en leisure laag'

Er zijn voor het aspect "Donkerte" geen normen vastgelegd. Wel dient rekening te worden gehouden met de kwaliteit van donkerte en het gebruik van kunstlicht zoveel mogelijk te worden beperkt. Door het verplaatsen van het agrarisch bedrijf gaat het gebruik van kunstlicht aan de Klaas Kloosterweg Oost in beperkte mate toenemen, echter zal dit veelal binnenmuurs blijven. Daarnaast wordt het gehele erf landschappelijk ingepast. Door het hele erf te omringen met een elzenhaag ontstaat een groene oase in het landschap en zal er nauwelijks nog sprake zijn van enige vorm van lichtuitstraling op de omgeving omdat deze opgevangen wordt door de elzenhaag.

Ten aanzien van het bestaande erf wordt opgemerkt dat het een kleinschalige ontwikkeling betreft. Daarnaast is het plangebied gelegen in een woonwijk. In dit soort gebieden is altijd sprake van een (bepaalde) mate van lichtuitstraling.

Geconcludeerd wordt dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met de 'Lust- en leisure laag'.

4.2.6 Toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot de verplaatsing van het agrarisch bedrijf zijn de 'Kadernota Buitengebied', de Belvédère-nota 'Staphorst een eigen wereld' en het 'Landschapsplan Staphorst' de belangrijkste plannen. De 'Woonvisie 2011+', de 'Notitie saneringslocaties' en de Belvédère-nota 'Staphorst een eigen wereld' zijn van toepassing op de herontwikkeling van het bestaande erf. Hierna worden de desbetreffende plannen behandeld.

4.3.1 Kadernota Buitengebied

4.3.1.1 Algemeen

Op 24 juni 2008 is de Kadernota voor het buitengebied van de gemeente Staphorst vastgesteld. De Kadernota Buitengebied geeft een samenhangend beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het buitengebied. Daarnaast fungeert de kadernota ook als richtingwijzer voor de diverse initiatieven in de gemeente en is het in de Kadernota geformuleerde beleid uitgewerkt in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Met betrekking tot de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling zijn een aantal kaders van belang, te weten:

- Ontwikkelingen in het buitengebied zijn mogelijk, mits rekening wordt gehouden met de karakteristieken van het landschap. Er zal sprake moeten zijn van landschappelijke inpassing door aansluiting te zoeken bij de hoofdstructuur van en karakteristieken in de omgeving.
- De nieuw- of hervestiging wordt geconcentreerd in enkele linten in het buitengebied. Hierdoor blijft de openheid van het landschap zoveel mogelijk gewaarborgd. (In incidentele gevallen zal echter ook bedrijfsverplaatsing naar andere locaties dan de aangegeven linten mogelijk zijn, bijvoorbeeld als de landbouwgrond- eigendomssituatie daartoe aanleiding geeft.)

4.3.1.2 Nieuwvestiging en verplaatsing

In de Kadernota Buitengebied wordt gesteld dat voor agrarische bedrijven uit de Streek, die met hun huidige bedrijfsvoering niet kunnen uitbreiden in de streekbebouwing (zoals het agrarisch bedrijf van initiatiefnemer aan de Gemeenteweg 263), uitplaatsing mogelijk is naar het omliggende gebied. Uitplaatsing is bedoeld voor bedrijven die uitvoering willen geven aan schaalvergroting om zodoende toekomstperspectief te kunnen bieden voor hun bedrijfsvoering. Deze bedrijven moeten wel in de huidige vorm volwaardig functioneren. Bij uitplaatsing dient er sprake te zijn van volwaardige bedrijven en/of bedrijven die zich binnen een redelijke termijn gaan doorontwikkelen tot volwaardige bedrijven. Uitplaatsing mag geen beperking opleveren voor de al aanwezige agrarische bedrijven in het vestigingsgebied. De inpassing moet ook voldoen aan de ruimtelijke en landschappelijke vereisten.

De nieuwbouwlocatie is aangegeven als A3, een agrarisch weidegebied met elzensingelbeplanting. De ontwikkelingsruimte van de landbouw staat voorop in deze gebieden. De agrarische nieuwe ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij de karakteristieken van het gebied. De Klaas Kloosterweg Oost is aangewezen als een verder te ontwikkelen agrarisch lint. Door nieuwe ontwikkelingen op deze bestaande agrarische linten aan te laten sluiten, worden deze verder versterkt.

4.3.1.3 Nota van uitgangspunten bestemmingsplan Buitengebied

In de Nota van uitgangspunten voor bestemmingsplan Buitengebied is daarnaast onder andere opgenomen dat *‘verplaatsing dan wel nieuwvestiging middels een nieuw bouwblok mogelijk is voor grondgebonden agrarische bedrijven met een omvang van meer dan 70 nge, doch slechts als de nieuwe locatie is gelegen aan de agrarische linten uit de Kadernota. Deze mogelijkheid wordt in het bestemmingsplan Buitengebied geboden via een wijzigingsbevoegdheid, waarbij ruimtelijke en landschappelijke eisen worden gesteld conform de provinciale Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving’*.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de ‘Kadernota Buitengebied’

In het voorliggende geval is er sprake van de verplaatsing van een agrarisch bedrijf naar een daartoe aangewezen agrarisch lint. Het betreft een volwaardig agrarisch bedrijf en het bedrijf wordt verplaatst naar een verder te ontwikkelen agrarisch lint. Er is niet gekozen om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan ‘Buitengebied’, dit vanwege het feit dat de wijzigingsbevoegdheid niet de mogelijkheid biedt om de voorgenomen herontwikkeling van het bestaande erf mogelijk te maken. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de verplaatsing van het agrarisch bedrijf naar een perceel aan de Klaas Kloosterweg Oost goed past binnen het beleid zoals verwoord in de Kadernota Buitengebied.

4.3.2 Staphorst een eigen wereld

4.3.2.1 Algemeen

Het landschap van Staphorst is een begrip. Het is een voor Nederland uniek landschap, rijk aan specifieke, gebiedsgebonden cultuurhistorische waarden. Het is een karakteristiek landschap, met een sterk onderscheidende ruimtelijke identiteit. Derhalve is het landschap van Staphorst aangewezen als Belvédère-gebied. In de Nota Belvédère is het rijksbeleid neergelegd over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. Centrale doelstelling van de nota is dat de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend wordt voor de inrichting van de ruimte in ons land. In het kader van de Nota Belvédère zijn de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden en steden in Nederland op kaart gezet. Staphorst is één van deze gebieden.

Om de ruimtelijke karakteristiek van Staphorst te kunnen duiden is in ‘Staphorst een eigen wereld’ uitgegaan van verschillende schaalniveaus: het schaalniveau van het landschap (direct grenzend aan het lint); het schaalniveau van de Streek en het schaalniveau van de afzonderlijke boerderijen met hun bijhorende tuin- en erfinrichting. De samenhang van deze schaalniveaus bepaalt het karakteristieke beeld van Staphorst.

4.3.2.2 De 3 schaalniveaus

Het landschap

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

De Streek

De Streek is het twaalf kilometer lange lint tussen Lichtmis en Halfweg. Het lint heeft een min of recht verloop ter plaatse van Staphorst. Het Rouvener tracé (tussen Dekkersweg en Lichtmis) kent een meer slingerend verloop. Er is sprake van een grote ruimtelijke continuïteit langs het lint. De Streek kent grotendeels een dichte bebouwingsstructuur van monumentale boerderijen die een sterke architectonische verwantschap hebben.

Opvallend is de verdraaiing van de perceelsrichting ten opzichte van de weg: in Staphorst staat deze vrijwel haaks op de weg terwijl verder naar het zuiden, in Rouveen, de verkavelingsrichting onder een scherpe hoek staat met de weg. Ook de boerderijen staan hier niet haaks op de weg maar volgen de richting van de percelen.

Het karakteristieke patroon van achter elkaar geplaatste boerderijen, waarbij de richting ten opzichte van de weg vaak een hoek vertoont, is het beeldmerk van Staphorst. Het is het resultaat van een langdurig proces van vererving, opsplitsing en nieuwbouw van boerderijen. Deze bijzondere bebouwingsstructuur moet gewaarborgd blijven.

De boerderij & erf

70% van de boerderijen in de Streek is aangeduid als monument. In totaal staan er 294 rijksmonumenten en 313 gemeentemonumenten in het lint. De typisch Staphorster boerderij is een langgerekt bouwwerk waarbij woonhuis, deel, stal en hooiopslag in elkaars verlengde liggen. De boerderijen dateren uit de 19e en 20e eeuw. Naast de (vaak monumentale) boerderijen zijn ook de bijgebouwen beeldbepalend voor het Staphorster lint. Van oudsher gaat het hierbij om eenvoudige, vaak houten bouwwerken.

Het groene karakter van het lint wordt voor een belangrijk deel gedragen door de erfbeplantingen. De maat en de vorm van de erven variëren langs het lint. Waar boerderijen op relatief grote afstand van de weg staan is sprake van een groene en besloten wereld met grote, soms monumentale bomen.

4.3.2.3 Perspectief

Het landschap

Het landschap en de Streek zijn nauw met elkaar verbonden. Op het schaalniveau van het landschap spelen de volgende zaken:

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

De Streek

De bijzondere bebouwingsstructuur in 'De Streek' moet gewaarborgd blijven. Dit betekent echter niet dat er geen ruimte voor nieuwe ontwikkelingen zou zijn. Binnen de Streek wordt, in beperkte mate, ruimte gezien voor het ontwikkelen van nieuwe woningen. Daarmee is niet iedere 'open' locatie automatisch een 'bouwlocatie'. De nieuwbouw dient zich echter nadrukkelijk te voegen binnen het bestaande ensemble.

De boerderij & erf

Ten aanzien van de boerderijen spelen de volgende aspecten:

- het verdwijnen van de agrarische functie uit het lint en daarmee het verdwijnen van de belangrijkste functie van de boerderijen en bijgebouwen;
- de inrichting van de tuinen en erven rond de boerderijen.

De boerderijen zijn over het algemeen goed beschermd. Voor bijgebouwen geldt dat ze qua omvang en materialisering ondergeschikt zijn aan de boerderij: de hoofdmassa op het erf. Niet alleen de boerderijen zelf maar ook de manier waarop de tuinen en erven zijn ingericht draagt bij aan het karakteristieke beeld van Staphorst.

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan ‘Staphorst een eigen wereld’

Alhoewel het document ‘Staphorst een eigen wereld’ niet helemaal van toepassing is op nieuwbouwlocatie, is wel rekening gehouden met de uitgangspunten van deze nota. Zo wordt met de aanleg van de landschappelijke inpassingen ingespeeld op het herstel en verbetering van het landschap, wordt de bebouwing gesitueerd in lijn met de kenmerkende verkavelingsrichting en worden nieuwe elzensingels aangeplant die de lange lijnen in het landschap accentueren.

Het bestaande erf is gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht ‘de Streek’. Het beschermd dorpsgezicht geeft veel aandacht aan het lint en dan met name aan de boerderijen als bijzondere elementen. De uitgangspunten opgenomen in het beleidsdocumenten hebben als basis gediend voor het opstellen van het ruimtelijk kwaliteitsplan. Derhalve wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

Geconcludeerd wordt dat het beleidsdocument ‘Staphorst een eigen wereld’ zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

4.3.3 Landschapsplan Staphorst

4.3.3.1 Algemeen

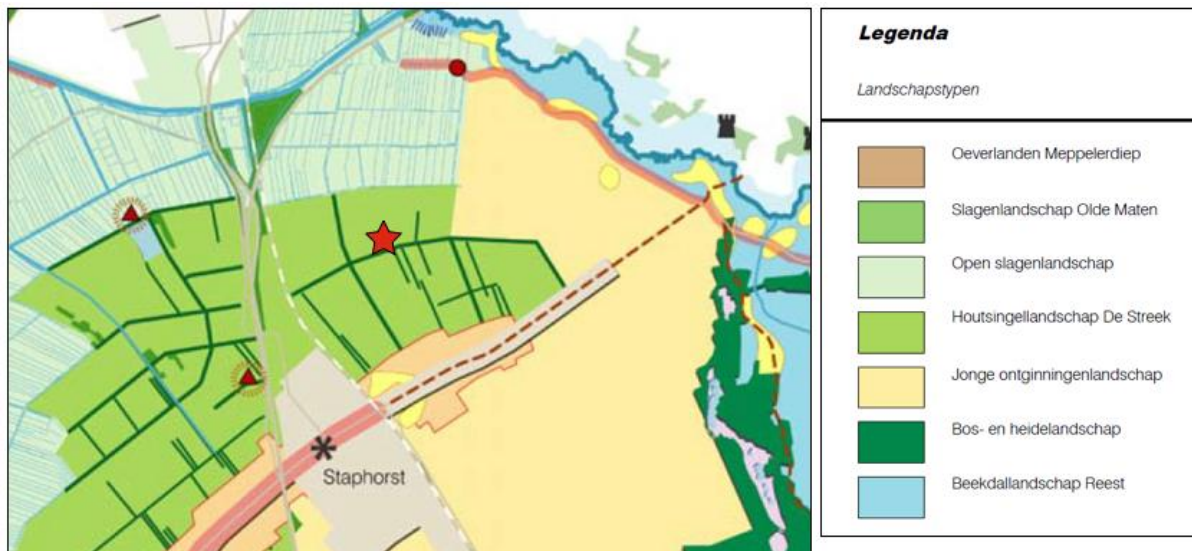
Op 28 mei 2011 heeft de gemeenteraad het landschapsplan Staphorst vastgesteld. Het plan is een actualisatie van het landschapsbeleidsplan Staphorst uit 1997. Door diverse ontwikkelingen in de landbouw, woningbouw, industrie, infrastructuur en recreatie, die allen van invloed zijn op het Staphorster buitengebied, was er een nieuwe stimulans nodig. Het landschapsplan is allereerst en vooral een beleidsplan, waarin een visie is neergelegd voor de toekomst van het Staphorster landschap. Deze visie geeft aan welke ontwikkelingen in de diverse landschapstypen en deelgebieden gewenst zijn. Daarnaast biedt het plan bouwstenen voor ontwikkeling en (her)inrichting in de betreffende landschappen en gebieden.

De gemeentelijke visie op het landschap is gericht op het behoud en ontwikkeling van landschapswaarden. De landbouwsector vervult een belangrijke rol bij het behoud en beheer van de verschillende landschapstypen in Staphorst. Op hoofdlijnen is deze visie gericht op:

- behoud en versterking van de verschillende landschapstypen door beheer en herstel van landschapselementen;
- actieve ontwikkeling van een landschappelijk raamwerk in gebieden waar veel ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden;
- behoud en versterking van de beeldkwaliteit

4.3.3.2 Visie

De nieuwbouwlocatie is gelegen in het deelgebied ‘Houtsingellandschap De Streek’. Eén en ander is weergegeven in afbeelding 4.8.



Afbeelding 4.8: Landschapstypenkaart Landschapsplan Staphorst (Bron: Gemeente Staphorst)

Bij dit deelgebied wordt gestreefd naar behoud, herstel en versterking van het houtsingelgebied vanwege de hoge en bijzondere landschappelijke kwaliteit en omdat dit gebied in belangrijke mate de identiteit en herkenbaarheid van Staphorst / Rouveen bepaald. De bouwstenen van het houtsingelgebied zijn elzensingels, sloten, grasland, wegen met laanbeplanting en erven met erfbeplanting. Daarbij wordt aandacht besteed aan het accentueren van de karakteristieke knikken in de verkaveling.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het 'Landschapsplan Staphorst'

Het gehele nieuwe agrarische bouwvlak wordt landschappelijk ingepast in het landschap. Onder andere aan de voorzijde van het erf worden een solitaire boom en een hoogstam boomgaard aangeplant. De bebouwing wordt gesitueerd in lijn met de kenmerkende verkavelingsstructuur van het landschap. Deze structuur wordt extra geaccentueerd door een elzenhaag aan te planten op de perceelsgrenzen. Gesteld wordt dat de inrichting van het agrarisch bedrijfsperceel goed past binnen het gemeentelijk landschapsbeleid zoals verwoord in het Landschapsplan Staphorst.

4.3.4 Woonvisie 2011+

4.3.4.1 Algemeen

De gemeente Staphorst heeft een woonvisie opgesteld voor de periode tot en met 2015, met een doorkijk naar 2020. Deze woonvisie is op 23 september 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Staphorst. De gemeente Staphorst vindt het noodzakelijk een actueel, integraal en goed onderbouwde woonvisie te hebben om zodoende als gemeente de ontwikkelingen op het gebied van wonen te kunnen initiëren en daarnaast de ontwikkelingen van andere partijen te kunnen sturen.

In de Woonvisie heeft de gemeente haar beleid geformuleerd en stelt de gemeente vast wat zij de komende jaren op het gebied van wonen wil bereiken. De Woonvisie is hiermee het instrument voor het lokale woonbeleid: het geeft een kwantitatieve en kwalitatieve inkleuring aan de woningbouwontwikkeling voor de dorpen Staphorst, Rouveen en IJhorst.

Het belangrijkste doel dat de gemeente zich stelt is: **het zorgen voor een goed woon en leefklimaat voor de eigen inwoners**. Jarenlang konden er niet voldoende woningen worden gebouwd in Staphorst. Hierdoor moesten inwoners noodgedwongen naar elders verhuizen. De gemeente wil nadrukkelijker de regie voeren op de woningbouwplanning en hiermee dit tij keren.

4.3.4.2 Woningbouwprogramma

Om in de lokale woningbehoefte te voorzien wil de gemeente Staphorst in de periode 2010-2014 420 nieuwe woningen bouwen. Bij een dergelijk aantal nieuwe woningen is het mogelijk om te voorkomen dat starters en ouderen noodgedwongen uit Staphorst moeten vertrekken. Uitgegaan wordt dat minimaal 25% van de woningen bestemd moeten zijn voor starters.

De gemeente heeft haar woningbouwprogramma per kern uitgewerkt. Voor de kern Staphorst kent de gemeente het volgende woningbouwprogramma:

	Plancapaciteit per 1.1.2010 1)						
	Multifunctioneel huur	Eengezins huur	3) Koop tot 200.000	Koop 200.000 – 300.000	Koop > 300.000	Bouwkavels	Totaal, absoluut
Staphorst							
Churchillaan						2	2
Meestersweg							20
De Rank (Meestersweg)	11						11
De Slagen 2)			9	24	25		58 (+300)
Woningsplitsingen De Streek				16			16
Open plekken						10	10
Saneringslocaties						34	34
Kastanjelaan/Slingenberg			20	30			50
Totaal kern Staphorst							201 (+300)
Woningbouwprogramma 2010-2019 (wensbeeld woningdifferentiatie)	0-10%	0%	25-30%	45-50%	0-5%	min 20%	100%

- 1) De lokale woningbehoefte bedraagt voor de periode 2010-2014 ca 310 woningen en voor de periode 2015-2019 ca 260 woningen.
- 2) Via wijzigingsbevoegdheid (zachte plancapaciteit zijn nog 300 woningen mogelijk.
- 3) Van de percentages genoemd in de categorie 'Koop tot 200.000' zal de prijs van minimaal 75% van deze categorie woningen beneden de 175.000 liggen

4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2011+

In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de herontwikkeling van het bestaand erf. Het betreft een woningbouwontwikkeling op een saneringslocatie en vult tevens een open plek op in het bebouwingslint van 'De Streek'. In de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat maximaal 6 woningen mogen worden gebouwd, waarvan minimaal 2 starterswoningen (maximale verkoopprijs 175.000 euro). De woningen in de deel kunnen hiervoor worden aangewend. Hiermee voldoet de bouw van de nieuwe woningen aan het woningbouwprogramma zoals opgenomen in de gemeentelijke Woonvisie 2011+ en komt deels tegemoet aan de lokale woningbehoefte van circa 310 woningen tot 2014 en circa 260 woningen in de periode van 2015-2019.

4.3.5 Notitie saneringslocaties

4.3.5.1 Algemeen

De “Notitie saneringslocaties” kan worden gezien in samenhang met de beleidsnotitie “Open plekken Staphorst”. Laatstgenoemd document betreft de invulling van open plekken langs de stegen aan de Streek met woningbouw. In voorliggend geval gaat het hier echter niet om een open plek, maar uitsluitend om het herontwikkelen van een saneringslocatie met woningbouw. De beleidsnotitie “Open plekken Staphorst” kan dan ook buiten beschouwing worden gelaten. Hierna wordt ingegaan op de beoordelingskaders opgenomen in de “Notitie saneringslocaties”.

4.3.5.2 Beoordelingskader

Het feit dat het bij een saneringslocatie om een bestaande bedrijfslocatie gaat, geeft het essentiële verschil aan met een open plek. Waar de open plek nog maagdelijk is, dient bij de saneringslocatie rekening gehouden te worden met de bestaande bebouwing op de locatie en/of de activiteiten daarop en de gevolgen daarvan.

Bij een saneringslocatie is binnen de bestaande planologische mogelijkheden geen passend vervolggebruik te vinden, of is deze onwenselijk vanuit het oogpunt van de diverse milieuaspecten (zoals gevaar, hinder, stank). In deze gevallen verdient het de voorkeur tot een andere, passende vervolgbestemming voor het perceel te komen.

De afweging bij de invulling van een saneringslocatie betreft elementen met een ruimtelijk karakter en overige zaken. De volgende aspecten worden beoordeeld:

Ruimtelijk afwegingskader:

A1. Aanwezige bebouwing:

Uitgangspunt is, dat wat er wordt teruggebouwd leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in vergelijking met wat er stond. Indien andere argumenten hiertoe aanleiding geven, kan hiervan worden afgeweken. Als voorbeelden kunnen worden genoemd financiële motieven, maar ook een eventuele ruimtelijke meerwaarde van extra bebouwing.

A2. Bouwblok, bouwrechten:

In gevallen kan het voorkomen dat een bouwblok meer ruimte biedt voor het oprichten van bedrijfsbebouwing dan in de huidige situatie aanwezig is. Het inleveren van deze rechten kan een afweging zijn om een saneringslocatie die niet is ‘volgebouwd’, toch ruimer in te vullen.

A3. Situering langs de streek:

De situering van de saneringslocatie langs de Streek is medebepalend voor de bebouwingsmogelijkheden. Zo zal in de regel een locatie die in de nabijheid van bestaande bebouwingsconcentraties ligt, meer ruimte voor bebouwing bieden dan een nabij het buitengebied gelegen solitaire locatie.

A4. Geschiedenis:

Bij een saneringslocatie is van belang de vraag of de beoogde invulling recht doet aan en strookt met de functionele- en bebouwingsgeschiedenis. De invulling zal ook afgestemd moeten zijn op / herkenbaar zijn in de omgeving.

Overig afwegingskader:

B1. Financiën:

Er moet sprake zijn van een sluitende exploitatie. De kosten van bijvoorbeeld slopen, bodemsanering en verwerving nieuwe locatie bij verplaatsing moeten worden bekostigd uit de opbrengst van de vrijkomende locatie.

Om de exploitatie sluitend te krijgen zal er worden gekeken naar uiteenlopende mogelijkheden als bijvoorbeeld een hogere bebouwingsdichtheid. Uiteraard onder het voorbehoud dat een en ander leidt tot een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing van de bebouwing.

B2. Volkshuisvesting:

Met de sanering van een bedrijfslocatie zal op de behoefte moeten worden ingespeeld. Uitgangspunt is in elk, bij een locatie van drie of meer woningen, de bouw van een bepaald percentage woningen voor starters en/of senioren.

4.3.5.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Notitie saneringslocaties'

In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het bestaande erf aan de Gemeenteweg 263 kan worden herontwikkeld. Op dit moment is het niet mogelijk om het bestaande erf te herontwikkelen. Dit vanwege het feit dat in de directe omgeving (agrarische) bedrijven zijn gevestigd die zorgen voor milieutechnische belemmeringen. Zodra de belemmeringen zijn weggenomen dan wel in voldoende mate zijn verminderd is het mogelijk om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt alle landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Dit, in combinatie met de landschappelijke inpassing, leidt tot een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast mogen de woningen uitsluitend ter plaatse van het bestaande bouwvlak worden gebouwd. Met de beoogde invulling van de locatie aan 'De Streek' is rekening gehouden met de ruimtelijke en functionele bebouwingsgeschiedenis. Voor een nader uitleg hierover wordt derhalve verwezen naar het ruimtelijk kwaliteitsplan opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Daarnaast is reeds onderzocht dat minimaal 6 woningen dienen te worden gebouwd om uiteindelijk de kosten te dekken voor de verplaatsing van het agrarisch bedrijf. Tot slot is uit de behandeling van de Woonvisie gebleken dat met de ontwikkeling kan worden ingespeeld op de behoefte. Er wordt rekening gehouden met de doelgroep starters. Daarnaast biedt de wijzigingsbevoegdheid voldoende flexibiliteit om, mocht dat noodzakelijk zijn, de type woningen bij te stellen naar de vraag vanuit de markt. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling en de in dit bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid in overeenstemming is met de 'Notitie saneringslocaties'.

4.3.6 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bestaande erf te herontwikkelen met woningbouw. Gezien het feit dat niet exact inzichtelijk wanneer binnen de planperiode gestart wordt met de herontwikkeling, is afgezien van het uitvoeren van onderzoeken. Dit hoofdzakelijk vanwege het feit dat de meeste onderzoeken een 'houdbaarheidsdatum' kennen en de afwegingskaders (o.a. milieuaspecten) gesteld aan de wijzigingsbevoegdheid in voldoende mate verzekeren dat de woningen uitsluitend kunnen worden gebouwd indien er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'. Wel heeft in dit stadium een beperkte toets in het kader van de Wet geluidhinder ten aanzien van wegverkeerslawaai plaatsgevonden. Uit de gemeentelijke modellen, waarbij uitgegaan is van het jaar 2030, blijkt dat de voorkeursgrenswaarde gedeeltelijk wordt overschreden. De maximaal vast te stellen hogere grenswaarde van 63 dB wordt echter niet overschreden. Zodra toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid, wordt er een akoestisch onderzoek uitgevoerd en indien noodzakelijk de hogere grenswaarde procedure doorlopen. Voor het overige wordt er in dit hoofdstuk uitsluitend de nieuwbouwlocatie getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

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

In voorliggend geval zijn de aspecten railverkeer- en industrielawaai niet van belang, aangezien er in de directe omgeving geen spoorlijn of gezoneerd bedrijventerrein is gelegen. Het aspect wegverkeerslawaai is in voorliggend geval vanwege de realisatie van de bedrijfswoning wel van belang.

Buijvoets Bouw- en Geluidsadvisering uit Oldenzaal heeft een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De resultaten en conclusie van dit onderzoek zijn in de volgende subparagraaf opgenomen. Voor een uitgebreide toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

5.1.2 Beoordeling

De geplande woning ligt in het "buitenstedelijk" gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszones, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Klaas Kloosterweg Oost. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting L_{DEN} op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB.

Om na te gaan op welke afstand de 48 dB geluidcontour is gelegen, waarachter de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden, is een berekening gemaakt. Bij het berekenen van de geluidbelasting wordt rekening gehouden met een prognose van de verkeersgegevens in de toekomstige situatie over 10 jaar (2023). Voor de uurverdeling en voertuigcategorieën zijn percentages aangehouden van vergelijkbare B-wegen. In verband met de agrarische percelen is het percentage vrachtverkeer met 10% waarvan 8% zwaar verkeer hoog aangehouden (worst case).

Uit de berekening blijkt dat de 48 dB geluidcontour ligt op een afstand van 7 m uit de as van de Klaas Kloosterweg Oost. De woning komt op een grotere afstand dan de berekende 48 dB contour zodat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Voor het aspect geluid is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

Kruse Milieu uit Geesteren heeft in een verkennend bodemonderzoek de bodemkwaliteit ter plaatse van de nieuwbouwlocatie onderzocht. Een samenvatting van de resultaten en de conclusies uit dit onderzoek zijn in de volgende subparagraaf opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het complete verkennend bodemonderzoek welke is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

5.2.2 Beoordeling

Op basis van de resultaten van de chemische analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

- Bovengrondmengmonster BG I is niet verontreinigd;
- Bovengrondmengmonster BG II is niet verontreinigd;
- Ondergrondmengmonster OG I is niet verontreinigd;
- Ondergrondmengmonster OG II is niet verontreinigd;
- het grondwatermonster uit peilbuis 1 is licht verontreinigd met barium, kwik en nikkel;
- het grondwatermonster uit peilbuis 2 is (zeer) licht verontreinigd met barium, koper, kwik en nikkel.

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, gezien de aangetoonde (zeer) lichte verontreinigingen in het grondwater.

In het grondwater zijn enkele (zeer) lichte verontreinigingen aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. De boven- en ondergrondmengmonsters zijn niet verontreinigd.

Op basis van het historisch vooronderzoek kan gesteld worden dat de onderzoekslocatie niet asbestverdacht is. Door de veldwerker zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.

5.2.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er, vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit, geen bezwaar tegen de bestemmingsplanwijziging en aanvraag van de omgevingsvergunning, aangezien de vastgestelde (zeer) lichte verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

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

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

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

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor NO₂ en PM₁₀.

Veehouderijen zijn niet opgenomen in de Regeling NIBM. Toch is het niet altijd noodzakelijk om met behulp van een berekening vast te stellen of er sprake is van NIBM. Dit kan ook gedaan worden met een motivering, bijvoorbeeld op basis van ervaring. Er zijn genoeg projecten die namelijk overduidelijk NIBM zijn en waar een berekening niets toevoegt aan de conclusie. Als hulpmiddel bij de motivering is een vuistregel opgesteld waarmee aangetoond kan worden dat een uitbreiding/oprichting NIBM is. Deze staan in de onderstaande tabel, die gebaseerd is op de 3% NIBM grens. In de tabel kan bij de betreffende afstand de hoeveelheid emissie worden afgelezen waarmee een veehouderij nog kan uitbreiden om niet in betekende mate bij te dragen. Met behulp van de emissiefactorenlijst van het ministerie van VROM kan uitgerekend worden of de totale toename in emissie onder de NIBM grens blijft. De getallen in de tabel zijn worst-case genomen inclusief een veiligheidsmarge. Indien bij een bepaalde afstand niet méér wordt geëmitteerd dan is opgenomen in de tabel dan is de oprichting/uitbreiding zeker NIBM.

Afstand tot te toetsen plaats	70 m	80 m	90 m	100 m	120 m	140 m	160 m
Totale emissie in g/jr van uitbreiding/ oprichting	324000	387000	473000	581000	817000	1075000	1376000

Getallen op basis van berekeningen met STACKS, versie 2008 (Bron: ECN)

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

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

5.3.2 Beoordeling

Hoeve Advies uit Rouveen heeft een fijnstofberekening uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten opgenomen. Voor het volledige document wordt verwezen naar bijlage 5 van deze toelichting.

De gewenste toekomstige situatie van maatschap Mulder betreft 160 melk- en kalfkoeien en 112 stuks jongvee. De nieuw vestiging gaat gepaard met een toename van $(160 \times 148) + (112 \times 38)$ gram/dier/jaar = 27.936 gram PM₁₀ per jaar.

Het dichtst bijgelegen te beschermen object (TBO) (Klaas Kloosterweg Oost 130) ligt op een afstand van circa 250 m gemeten vanaf de rand van het toekomstig bouwvlak. De overige te beschermen objecten liggen verder weg. Omdat op 160 meter de NIBM vuistregelgrens op 1.376.000 gram PM₁₀ per jaar ligt en de totale toename op 250 meter slechts 27.936 gram PM₁₀ per jaar is, kan hier geconcludeerd worden dat sprake is van een niet in betekende mate toename. De vergunning kan op het gebied van fijnstof verleend worden.

Tot slot wordt het agrarisch bedrijf niet aangemerkt als gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

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

5.4.2 Beoordeling

Aan hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Overijssel staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare,

explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dat de nieuwbouwlocatie:

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

5.4.3 Conclusie

Het project is in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van woningen worden gesitueerd.

5.5.1.1 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Het gebied waarin de nieuwbouwlocatie zich bevindt is aan te merken als een 'rustige woonwijk'.

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

5.5.2 Beoordeling

5.5.2.1 Algemeen

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

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

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

5.5.2.2 Externe werking

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

De dichtstbijzijnde woning van derden (Klaas Kloosterweg Oost 130) is gelegen op een afstand van circa 230 meter van het plangebied. Dit betreft een bedrijfswoning behorend bij een agrarisch bedrijf.

Indien wordt uitgegaan van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' blijkt dat voor het 'Fokken en houden van rundvee' een richtafstand geldt van 0 meter voor het aspect gevaar, 30 meter voor het aspect stof, 30 meter voor het aspect geluid en 100 meter voor het aspect geur. Gezien de afstand tot aan de dichtstbijzijnde woning, kan worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan gestelde richtafstanden.

Hoewel aan de grootste richtafstand (geur) wordt voldaan, wordt opgemerkt dat bij veehouderijen niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend zijn. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich uitsluitend grondgebonden agrarisch bedrijven. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is gevestigd aan de Klaas Kloosterweg Oost 130. Het betreft een melkveehouderij. Op basis van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" valt een dergelijke inrichting onder "Fokken en houden van rundvee". De grootste richtafstand 100 meter voor het aspect geur. In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen de nieuwbouwlocatie en het agrarisch bedrijfsperceel circa 160 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de grootste richtafstand. Zoals aangegeven zijn bij agrarische bedrijven niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan.

5.5.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmeringen voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor inrichtingen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient tussen een emissiepunt van een dierenverblijf waarin melkkoeien en/of vrouwelijk jongvee worden gehouden en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom een afstand van 100 meter en buiten de bebouwde kom een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Voor de overige dieren welke binnen de inrichting worden gehouden, is in de Wet geurhinder en veehouderij een geurnorm opgenomen. Deze bedraagt voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom 8 odour units per kubieke meter lucht. Voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom bedraagt deze 2 odour units per kubieke meter lucht.

5.6.2 Geurverordening gemeente Staphorst

De Wgv gemeente de mogelijkheid om gebiedsgericht geurbeleid op te stellen. Daarmee krijgt de gemeente een instrument om de ontwikkeling van (grootschalige) veehouderij te sturen. Gemeenten mogen bij verordening van de normen van de Wgv afwijken, binnen bepaalde grenzen. De gemeente Staphorst heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en op 20 november 2012 heeft de gemeenteraad van Staphorst de 'Verordening geurhinder en veehouderij 2012' vastgesteld.

Op basis van de geurverordening en de daaraan ten grondslag liggende 'Geurgebiedsvisie Gemeente Staphorst' (augustus 2009) en de aanvulling 'Geurgebiedsvisie Gemeente Staphorst' (januari 2013) zijn de zogenaamde 'vaste afstanden' binnen de bebouwde kom teruggebracht van 100 naar 50 meter.

De geuremissie van bedrijven die geen dieren houden waarvoor 'vaste afstanden' zijn vastgesteld is op basis van de geurverordening eveneens aangepast. Bepaald is dat de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object binnen de bebouwde 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen (i.p.v. 2 odour units per kubieke meter lucht).

5.6.3 Situatie plangebied

In artikel 3, lid 2 van de Wgv is bepaald dat de afstand van een veehouderij tot een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, 50 meter dient

te bedragen. De dichtstbijzijnde woning (Klaas Kloosterweg Oost 130) is gelegen op een afstand van ruim 230 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de afstandseis van 50 meter.

De nieuw op te richten bedrijfswoning op de nieuwbouwlocatie wordt in bepaalde mate ook beschouwd als een geurgevoelig object voor zover het geurhinder van andere agrarische bedrijven betreft. Voor bedrijfswoningen bij veehouderijen geldt, zoals hiervoor ook aangegeven, een vaste afstandseis van 50 meter ten opzichte van andere veehouderijen. Het agrarisch bouwvlak van de dichtstbijzijnde veehouderij (Klaas Kloosterweg Oost 130) is gelegen op een afstand van meer dan 160 meter van de nieuwbouwlocatie. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de afstandseis van 50 meter.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen plan. Daarnaast vormt de ontwikkeling geen beperking voor omliggende agrarische bedrijven.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Natuurbank Overijssel uit Haaksbergen heeft op de nieuwbouwlocatie een quickscan uitgevoerd. In de volgende subparagrafen worden de resultaten uit dit onderzoek behandeld. Voor de volledige quickscan wordt verwezen naar bijlage 6 van deze toelichting.

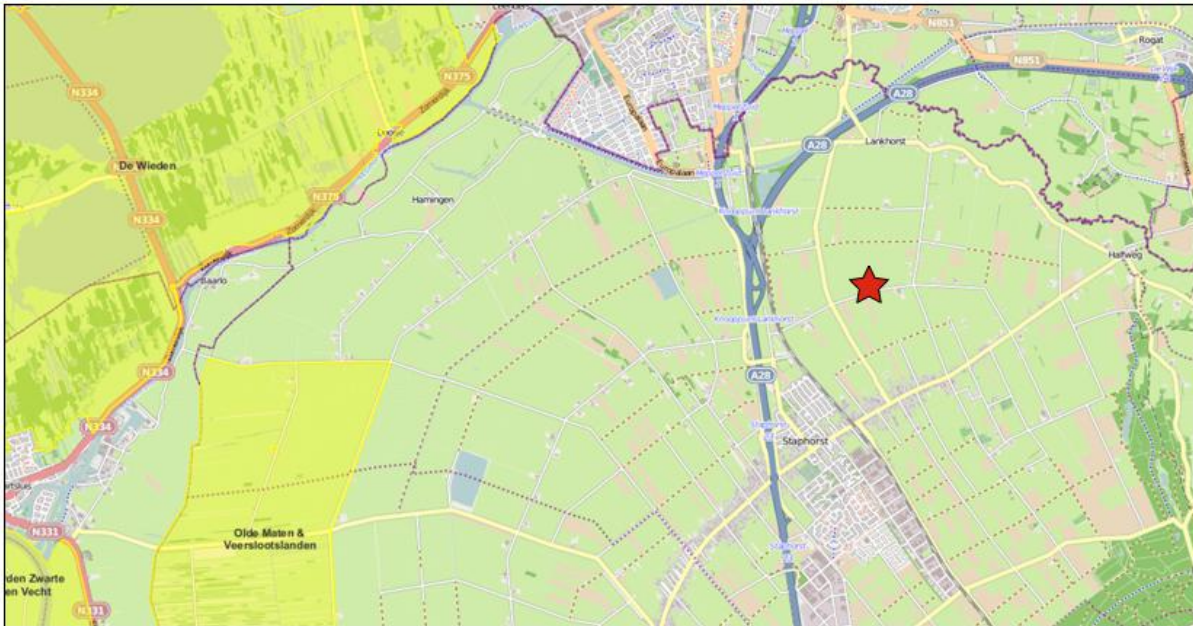
5.7.2 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura 2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's).

5.7.2.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EL&I.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Olde Maten & Veenslootslanden" is gelegen op een afstand van circa 5,6 kilometer. In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van dit Natura 2000-gebied weergegeven.



Afbeelding 5.2: Ligging van de nieuwbouwlocatie ten opzichte van het Natura 2000-gebied (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de ruime afstand tot Natura 2000-gebieden, de aard en omvang van de ontwikkeling en de invulling van het tussenliggende gebied met infrastructuur en bebouwing (barrièrewerking), wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

Inmiddels is er bij de provincie Overijssel een Nbw-vergunning aangevraagd. Gezien het feit dat er sprake is van een afname van depositie op de Natura 2000-gebieden, wordt derhalve van uitgegaan dat de vergunning kan worden verleend.

5.7.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als EHS is gelegen op circa 2 kilometer afstand. In afbeelding 5.3 is de ligging van de compensatiewoningen ten opzichte van de EHS weergegeven.



Afbeelding 5.3: Ligging van de nieuwbouwlocatie ten opzichte van de EHS (Bron: Ministerie van EL&I)

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de invulling van het tussenliggende gebied met infrastructuur en bebouwing (barrièrewerking), is geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

5.7.2 Soortenbescherming

5.7.2.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

5.7.2.2 Onderzoeksresultaten

Het onderzoeksgebied bestaat volledig uit intensief beheerd grasland, bestaand uit een monocultuur van raaigras. In het onderzoeksgebied ontbreken opgaande beplanting, bebouwing, natuurlijke vegetatie en open water. Er zijn tijdens het onderzoek geen beschermde soorten vastgesteld in het onderzoeksgebied. De inrichting en het gevoerde beheer maken het onderzoeksgebied tot een nagenoeg ongeschikt leefgebied voor beschermde soorten. Mogelijk komen incidenteel algemene soorten in lage dichtheden in het onderzoeksgebied voor. Dit zijn soorten die vermeld staan in tabel 1 van de Ff-wet. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling voor het verstoren, beschadigen of doden. De soorten komen in een dusdanig lage dichtheid in het gebied voor, dat er geen ecologisch werkprotocol opgesteld hoeft te worden om te voldoen aan de algemene zorgplicht zoals vermeld in de Ff-wet. Mogelijk vormt de laanbeplanting langs de Klaas Kloosterweg Oost een vliegroute voor vleermuizen. Initiatiefnemer dient er voor te zorgen dat kunstlicht van het nieuw te ontwikkelen bedrijf niet direct de laanbeplanting beschijnt. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing ex. Art. 75C van de Ffwet aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteit uit te voeren. De Ff-wet vormt geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteit.

5.7.3 Conclusie

Nader onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet wordt niet noodzakelijk geacht. Er is tevens geen sprake van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of de EHS.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Monumentenwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Monumentenwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Hamaland Advies heeft in het plangebied een archeologisch bureau- en veldonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksresultaten en conclusies van deze onderzoeken zijn hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting op het bureau- en veldonderzoek wordt verwezen naar bijlage 7 bij deze toelichting.

5.8.1.2 Onderzoeksresultaten

Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden uit de Steentijd en uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd (bewoningslint) in het plangebied zouden kunnen bevinden onder een relatief jonge bouwvoor. Door groundbewatering en ontginning van het veenpakket bestaat de mogelijkheid dat hiermee eventuele vindplaatsen verloren zijn gegaan. Daarom is in overleg met de regioarcheoloog besloten om in eerste instantie verkennende boringen te zetten om de intactheid van de bodem te toetsen en daarmee de trefkans op vindplaatsen uit de genoemde perioden te kunnen bepalen.

Op basis van de onderzoeksinspanning, waarbij een tot in de top van de C-horizont verstoorde bodemopbouw is aangetroffen, is er geen reden om de archeologische waarde van het plangebied te handhaven. Wat betreft landschappelijke ligging en verwacht oorspronkelijk bodemtype geeft het booronderzoek deels een overeenstemmend beeld met dat wat verwacht werd op basis van het bureauonderzoek. De verwachte podzolgronden zijn niet aangetroffen, de verspoelde dekzanden zijn wel aanwezig in de ondergrond. De verwachte bodemverstoring door veenontginning is eveneens bevestigd in het veldonderzoek. De aangetroffen verstoringen reiken tot in de top van het oorspronkelijke dekzandpakket. De top van het dekzand is afgegraven en vermengd met restveen ten behoeve van grondverbetering.

Er hoeft geen vervolgonderzoek uit te worden gevoerd. Vanuit het oogpunt van archeologische monumentenzorg is er geen beletsel tegen de voorgenomen bodemingrepen.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

5.8.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel kent de nieuwbouwlocatie zelf geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de directe omgeving van de nieuwbouwlocatie bevinden zich tevens geen bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.8.3 Conclusie

In het kader van dit bestemmingsplan is het uitvoeren van een nader onderzoek naar archeologie danwel cultuurhistorie niet noodzakelijk.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een

milieueffectrapport opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r..

In de bijlage wordt onderscheid gemaakt tussen een onderdeel D en een onderdeel C. Indien sprake is van activiteiten (genoemd in kolom 1 van de bijlage) die de drempelwaarden (kolom 2 uit de bijlage) uit onderdeel C overschrijden, dan is het plan of het besluit direct m.e.r.-plichtig. Indien het plan of besluit activiteiten bevat die de drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden, is er in het geval van een besluit sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. In het geval van een plan, mits genoemd in kolom 3 'plannen', geldt een directe (plan)m.e.r.-plicht.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

5.9.2 Beoordeling

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in bijlage D van het Besluit m.e.r., namelijk: *'De oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren.'*

Voor deze activiteit geldt, aangezien een bestemmingsplan wordt genoemd in kolom 3 'plannen', een directe plan-m.e.r.-plicht indien de activiteiten onder meer de volgende drempelwaarden uit de D-lijst overschrijden:

1. 200 stuks melk-, kalf- of zoogkoeien ouder dan 2 jaar,
2. 340 stuks vrouwelijk jongvee tot 2 jaar, of
3. 340 stuks melk-, kalf- en zoogkoeien ouder dan 2 jaar en vrouwelijk jongvee tot 2 jaar.

Indien de in dit bestemmingsplan ontwikkeling wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-plichtige activiteit aangezien de veestapel (160 stuks melkvee met bijbehorend jongvee) de drempelwaarden niet overschrijdt. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Uit de quickscan ecologie is gebleken dat het plan niet binnen een kwetsbaar, waardevol of beschermd gebied ligt. Tevens is gebleken dat er geen sprake is van geen negatieve effecten op deze gebieden.

Daarnaast is er inmiddels bij de provincie Overijssel een Nbw-vergunning aangevraagd. Gezien het feit dat er sprake is van een afname van depositie op de Natura 2000-gebieden, wordt derhalve van uitgegaan dat de vergunning kan worden verleend.

Overige milieu- en omgevingsaspecten vormen, zoals beschreven in dit hoofdstuk, tevens geen belemmering. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de in dit bestemmingsplan ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

5.9.3 Conclusie

Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet m.e.r.-plichtig is.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees- en rijksbeleid

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

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd.

6.1.2 Provinciaal beleid

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

6.1.3 Waterschap Groot Salland

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Velt en Vecht, Regge en Dinkel, Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Groot Salland heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het waterbeheerplan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap op 26 november 2009. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele beheergebied van het waterschap Groot Salland en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Watertoets

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

6.2.2.1 Nieuwbouwlocatie

Algemeen

Het Waterschap Groot Salland is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van <http://www.dewatertoets.nl/>. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de zogenoemde 'normale procedure' van de watertoets. Dit in verband met het feit dat de toename van het verharde oppervlak meer bedraagt dan 1.500 m².

Advies waterschap

Het waterschap heeft voor dit project een advies uitgebracht. Het advies luidt dat volstaan kan worden met de korte procedure (standaard waterparagraaf), mits er speciale aandacht wordt besteed aan het zoveel mogelijk vasthouden van regenwater binnen het plangebied.

Hierna zijn de van belangzijnde onderdelen uit de standaard waterparagraaf opgenomen:

Inloed op de waterhuishouding

Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Doordat binnen het plan de verharding toeneemt met meer dan 1500 m² moet speciale aandacht besteed worden aan compenserende waterberging en aan het zoveel mogelijk vasthouden van hemelwater binnen het plangebied. Als bergingsopgave wordt 40mm berging als uitgangspunt gehanteerd voor plannen in het buitengebied (waarbij het verharde oppervlak toeneemt van 1500 m² tot 3ha) en een t=100-neerslagreeks bij stedelijke inbreidingen. Bij een beperkte hoeveelheid (gesloten) verhard oppervlak zou dit kunnen betekenen dat het hemelwater via een bodempassage wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater of dat het hemelwater via een zakslootje zoveel mogelijk in de bodem wordt geïnfiltreerd met een lozingsmogelijkheid op oppervlaktewater. Dit is mede afhankelijk van de plaatselijke situatie (veel of weinig oppervlaktewater in de omgeving).

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Grondwateroverlast als gevolg van afwijkende aanleghoogten is voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers. Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem wordt geadviseerd om in overleg met het waterschap zo spoedig mogelijk te

starten met een grondwateronderzoek. Dit kan in eerste instantie op basis van bestaande peilbuizen binnen of in de omgeving van het plangebied. Indien noodzakelijk kunnen nieuwe peilbuizen worden geplaatst.

Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

Voor het dempen van watergangen / sloten (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Groot Salland.

Afvalwater

Het rioleringsysteem grenzend aan het plangebied bestaat uit een drukrioleringsysteem met een beperkte capaciteit waarop alleen afvalwater van huishoudelijke aard of bedrijfsafvalwater (bijvoorbeeld wasplaatsen) mag worden aangesloten als de capaciteit van het stelsel dit toelaat. Op het drukrioleringsysteem mag geen drainage of regenwater worden aangesloten, omdat het rioleringsysteem daar niet op is berekend.

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromend hemelwater ter plaatse in het milieu moet worden gebracht, dat wil zeggen lozen in de bodem (infiltratie) of in het oppervlaktewater. 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 geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

In voorliggend geval zal het afvalwater afkomstig van woning afgevoerd via het gemeentelijk drukriool. Het bedrijfsafvalwater uit de (jongvee-)stal wordt opgeslagen in een mestkelder en periodiek opgehaald door een bedrijf. Hemelwater wordt opgeslagen in de verlaagde weide aan de westzijde van de stal. De oppervlakte wordt ruim voldoende geacht om de gestelde eisen om hemelwater op te vangen en te infiltreren (zie invloed op waterhuishouding).

Conclusie

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Waterschap Groot Salland geeft een positief wateradvies.

6.2.2.2 Bestaande locatie

Voor de bestaande locatie is geen watertoets uitgevoerd. Dit vanwege het feit dat het opgenomen is in een wijzigingsbevoegdheid en het niet direct na inwerkingtreding van het bestemmingsplan wordt gerealiseerd. Wel is beoordeeld welke mogelijkheden er zijn ten aanzien van de waterhuishouding. Alle panden kunnen op het aanwezige vrijvervalriool worden aangesloten. Wat betreft hemelwater kunnen de vier woningen in de deel (achterste deel van boerderij) kunnen worden aangesloten op het RWA-riool. Deze is gelegen in de Gemeenteweg. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om ter plaatse een eigen voorziening aan te leggen. Voor de twee schuurwoningen achter de boerderij zal voor het afvoeren van hemelwater in ieder geval een eigen voorziening moeten worden aangelegd. Tot slot kan het hemelwater ter plaatse van de twee meest noordelijk gelegen schuurwoningen worden afgevoerd naar het noordelijk gelegen slootje. Dit slootje moet dan wel opnieuw onder profiel worden gebracht. In voorliggend geval zijn dan ook voldoende mogelijkheden om in de toekomstige situatie de waterhuishouding te regelen.

Hoofdstuk 7 Juridische aspecten en planverantwoording

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het 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. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- Wijze van meten (Artikel 2)
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);

- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

7.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 9)
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 10)
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Algemene wijzigingsregels (Artikel 12)
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders onder andere de bevoegdheid om het plan te wijzigen in verband met de oprichting van een transformatorstation, gasdruk- en regelstation, rioolgemaal en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwen en bouwwerken.
- Algemene procedureregels (Artikel 12)
Dit artikel geeft de van toepassing zijnde procedure aan bij het stellen van een nadere eis.
- Overige regels (Artikel 13)
Dit artikel beschrijft de overige van toepassing zijnde regels die van belang (kunnen) zijn voor het voorliggende bestemmingsplan.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Agrarisch met waarden (Artikel 3)

Overeenkomstig het bestemmingsplan 'De Streek' zijn de gronden tussen de op dit moment aanwezige bouwvlakken bestemd als 'Agrarisch met waarden'. Gronden met deze bestemming zijn onder meer bedoeld voor landschappelijke waarden en cultuurgrond, groenvoorzieningen en dagrecreatief medegebruik.

In de bouwregels is bepaald dat op of in de gronden geen gebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan, mits deze niet hoger zijn dan de genoemde bouwhoogten.

Agrarisch met waarden – Elzensingellandschap (Artikel 4)

Overeenkomstig het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn de gronden op de nieuwbouwlocatie bestemd tot 'Agrarisch met waarden – Elzensingellandschap'. Gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Elzensingellandschap' zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke en natuurlijke waarden, agrarische cultuurgrond, een grondgebonden agrarisch bedrijf (al dan niet met een neventak intensieve veehouderij) en dagrecreatief medegebruik.

In de bouwregels zijn voorwaarden gesteld omtrent de bebouwing binnen deze bestemming. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak ten dienste van het agrarisch bedrijf. Hierbij is onder andere bepaald dat de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen niet meer mag bedragen dan respectievelijk 6 en 12 meter en dient de dakhelling ten minste 18 graden te bedragen. Ten aanzien van de bedrijfswoning (inclusief aangebouwde of vrijstaande bijgebouwen, niet zijnde bedrijfsgebouwen) is bepaald dat de inhoud hiervan niet meer mag bedragen dan 1.100 m³. De goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning mag respectievelijk niet meer dan 4 en 10 meter.

Ook voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn bouwregels opgenomen. Naast een maximale maatvoering voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde is bepaald dat mestilo's, mestbassins, kuilvoerplaten en sleufsilo's alleen binnen het bouwvlak mogen worden opgericht.

Wonen -1 (Artikel 5)

In voorliggend geval is het op dit moment aanwezige agrarisch bouwvlak bestemd tot 'Wonen'. Hierdoor is het na verplaatsing, in combinatie met het intrekken van de milieuvergunning, niet meer mogelijk om op de locatie een agrarisch bedrijf te exploiteren. De wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de herontwikkeling is geregeld in artikel 12 (algemene wijzigingsregels).

Gronden bestemd tot 'Wonen -1' zijn onder andere bedoeld voor wonen al dan niet in combinatie met nevenactiviteiten, tuinen en erven, groenvoorzieningen, cultuurgrond en water, verkeers- en verblijfsdoeleinden in de vorm van wegen met een functie voor intern verkeer, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen.

Binnen deze bestemming wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Gebouwen zijn enkel toegestaan binnen de op de verbeelding weergegeven bouwvlakken. Buiten deze bouwvlakken zijn geen gebouwen toegestaan. Eventuele bergingen dienen geïntegreerd te worden in de gebouwen. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 2,5 meter en 8 meter. De gebouwen moeten worden voorzien van een zadeldak met een minimale en maximale dakhelling van respectievelijk 40° en 50°. Bestaande gebouwen met een afwijkende maatvoering mogen als zodanig worden gehandhaafd.

In dit artikel is eveneens de wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bestaande erf te herontwikkelen met woningbouw. Er zijn maximaal zes nieuwe wooneenheden toegestaan. Aan de bevoegdheid zijn diverse voorwaarden en afwegingskaders gekoppeld om zodoende voldoende zeker te zijn dat de herontwikkeling leidt tot een passende invulling van het bestaande erf en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Waarde – Archeologie 3 & 6 (Artikel 6 & 7)

De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 6' en 'Waarde – Archeologie 3' voorzien in het behoud en de bescherming van de gebieden met een respectievelijke lage en hoge archeologische verwachtingswaarde.

Voor gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde geldt dat bij bodemverstorende activiteiten dieper dan 0,4 meter en met een oppervlakte groter dan 15.000 m² een archeologisch onderzoek vereist is.

Voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt een onderzoeksverplichting bij bodemverstorende activiteiten dieper dan 0,5 meter en met een oppervlakte groter dan 100 m².

Waarde - Beschermd dorpsgezicht (Artikel 8)

In het kader van de Monumentenwet is De Streek als beschermd dorpsgezicht aangewezen. Het bestaande erf maakt in zijn geheel onderdeel uit van De Streek. In verband daarmee is de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' opgenomen op de verbeelding. Deze dubbelbestemming voorziet in het behoud, herstel en versterking van het karakteristieke dorpsgezicht van De Streek.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

HOOFDSTUK 9 INSpraak & VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

Het bestemmingsplan wordt conform artikel 3.1.1. Bro in vooroverleg gebracht bij alle relevante overheidsinstanties. Provincie Overijssel en het waterschap Groot Salland hebben een overlegreactie gegeven. Deze reacties hebben niet geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Voor de volledige reacties en gemeentelijke beantwoording daarvan wordt verwezen naar bijlage 8 van deze toelichting.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 13 maart 2014 voor een periode van zes weken voor inspraak ter inzage gelegen. Tijdens deze periode van ter inzage legging is er één inspraakreactie ingediend. Deze reactie heeft geleid tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan. Voor de volledige reactie en gemeentelijke beantwoording daarvan wordt verwezen naar bijlage 8 van deze toelichting.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Inrichting- en beeldkwaliteitsplan nieuwbouwlocatie

Bijlage 2 Ruimtelijk kwaliteitsplan bestaande locatie

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5 Quickscan fijnstof

Bijlage 6 Quickscan Natuurtoets

Bijlage 7 Archeologisch bureau- en veldonderzoek

Bijlage 8 Reactienota