gemeente Staphorst

Quickscan

Behorende bij een conceptaanvraag/aanvraag vooroverleg 'handelen in strijd regels RO'

Gegevens verzoek

Naam van het plan : *Oude Rijksweg 195 / Van Andelweg (ong.) Staphorst*
Datum indiening : *4 december 2019*
Locatie van het plan : *Oude Rijksweg 195 te Staphorst*

Contactgegevens aanvrager

Naam : [redacted]
Adres [redacted]
Telefoonnummer [redacted]
Emailadres [redacted]

Contactgegevens professional

Naam : *Huls Architecten*
Telefoonnummer : *0522-46 43 30*
Emailadres : *huls@hulsarchitecten.nl*
Website : *www.hulsarchitecten.nl*

Openbaarheid

Aanvrager stemt ermee in dat de (inhoud van de) Quickscan openbaar mag zijn: ~~ja/~~**nee**

Beschrijving van het plan

A) Voortraject

Onderhavig verzoek is eerder aan de orde geweest in de Omgevingskamer d.d. 23 april 2018 / d.d. 3 juni 2019 / 14 januari 2020. Het verzoek is destijds aangehouden omdat het op twee punten nader moest worden onderbouwd. Het betrof de uitwerking c.q. uitleg over de provinciale slooplast en een nadere motivatie van het transformatiebeleid. De provinciale slooplast is van tafel.

Ten aanzien van de motivatie op het transformatiebeleid heeft de Omgevingskamer in haar advies van d.d. 25 juni 2019 aangegeven dat t.a.v. een positieve grondhouding een nadere onderbouwing noodzakelijk is. Het advies van de Omgevingskamer d.d. 25 juni 2019 hield het volgende in:

- Ontbreken van motivering initiatief m.b.t. gemeentelijke Omgevingsvisie;
- De provinciale KGO regeling 'Agro en Food' is niet uitgewerkt;
- Een financiële berekening waaruit blijkt dat de nieuwbouw van 7 woningen noodzakelijk is;
- De aspecten 'parkeren en water' zijn onvoldoende uitgewerkt;
- Nadere motivering m.b.t. ontwikkelingsrichting transformatielocatie (1 t/m 4);
- Bebouwingscontour wordt aan de achterzijde teveel doorbroken;
- Stedenbouwkundige opzet plan, de gebouwen zijn breed uit gepositioneerd;
- Nadere aandacht voor gerechtelijke uitsprak PAS, inzake haalbaarheid bedrijfsverplaatsing.

Op 28 augustus jl. heeft naar aanleiding van het uitgebrachte advies, overleg met de heer [redacted] wethouder Mulder en cliënt plaatsgevonden. De heer [redacted] heeft laten weten dat met een nieuwe aanvulling / aangepast planvoorstel, een laatste poging ondernomen wordt om een bedrijfsverplaatsing mogelijk te maken, waartoe onderhavig verzoek, waarbij op de bovenstaande aandachtspunten uitvoerig zal worden ingegaan.

Naar aanleiding van de bijeenkomst van 14 januari 2020 heeft opdrachtgever contact gezocht met Huls Architecten om mee te denken over een oplossing. In het uitgebrachte advies van de Omgevingskamer spreekt deze uit een positieve grondhouding te hebben ten aanzien van de bedrijfsverplaatsing. Echter kon men nog niet instemmen met het plan. De KGO invulling op zowel de nieuwe als achtergebleven locatie wordt als onvoldoende aangemerkt en er wordt nog niet ingestemd met de achterste vrijstaande woningen.
Als handreiking biedt het Oversticht aan met initiatiefnemer en professional ter plaatse in gesprek te gaan voor een verbeterslag. Huls Architecten heeft er voor gekozen eerst haar advies te geven en een nieuwe planopzet te maken en daarna deze handreiking aan te nemen. De visie op beide locaties is gewijzigd en zo kon een beter plan ontwikkeld worden.
Het voorliggende plan is inmiddels ter plaatse besproken met [redacted] van het Oversticht. Mede vanwege de corona heeft dit lang geduurd.

B) Aanleiding en doel

Aan de Oude Rijksweg 195 te Staphorst exploiteert cliënt een agrarisch melkveebedrijf. Uitbreiding van het bedrijf is op deze locatie niet mogelijk. Cliënt heeft daartoe in 2017 een verzoek ingediend met betrekking tot een bedrijfsverplaatsing. De achterblijvende locatie zal worden ingezet voor functieverandering naar wonen. Dit plan is ontstaan naar aanleiding van een overleg tussen cliënt en de heer [redacted] In dit gesprek is de mogelijkheid voor sloop van de agrarische bebouwing en realisatie van woningen geadviseerd. Vanuit de gemeente is het plan met de heer [redacted] en wethouder Mulder besproken geweest.

C) Begrenzing plangebied

Ten aanzien van de beschrijving van het plangebied is in onderhavig verzoek sprake van een tweetal locaties. De locatie waar het huidige bedrijf momenteel gevestigd is, de Oude Rijksweg 195 en de locatie waar het bedrijf naar toe verplaatsen wil, de J.C. van Andelweg ong. te Staphorst.

Oude Rijksweg 195

Het plangebied ligt in het gebied ‘De Streek’. De Streek is een 12 kilometer lang, langgerekt bebouwingslint tussen Halfweg en Lichtmis en is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Aan de Oude Rijksweg liggen veel agrarische bedrijven. Door bedrijfsbeëindiging of verplaatsing zijn agrarische bedrijven in De Streek leeg komen te staan en wordt er onder andere functieverandering naar ‘Wonen’ mogelijk gemaakt. Voorbeelden van dergelijke planontwikkelingen zijn de locaties Oude Rijksweg 217, Oude Rijksweg 245 b t/m g en Oude Rijksweg 466 te Staphorst. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel aan de Oude Rijksweg 195, kadastraal bekend gemeente Staphorst, sectie AA, nr. 3903

De Streek kenmerkt zich door veel monumentale en karakteristieke panden. Het erfensemble aan de Oude Rijksweg 195 bestaat uit een monumentale boerderij en diverse opstallen die in gebruik zijn ten behoeve van een melkrundveehouderij. De boerderij is aangewezen als rijksmonument en betreft een traditionele 19e -eeuwse (XIX B) dwarsdeelboerderij. De woonboerderij betreft een



gesplitste woning, waarbij het voorhuis wordt bewoond door de moeder van cliënt (195a) en het achterste deel wordt bewoond door het gezin van cliënt (195). Het monument is, blijkens de beschrijving in het rijksmonumentenregister, van architectuurhistorisch belang vanwege de Staphorster karakteristieken zoals langgerekte plattegrond, rieten wolfsdak en de markante indeling van de voorgevel.

Figuur 1: Aanzicht Oude Rijksweg 195, opnamedatum 2019, bron: Globespotter.

Eén stal is tegen de boerderij (achter het voorhuis) aan gebouwd. De boerderij staat haaks op de weg en volgt de lengterichting van het perceel. De in-/uitrit van het erf bevindt zich aan de noordwestzijde van het perceel. Vanaf het voorerf van het perceel is er zicht over het achtererf naar de agrarische gronden achter de boerderij. Aan de oost en westzijde van het agrarisch bedrijf bevinden zich op korte afstand burgerwoningen. De omliggende gevoelige functies hebben tot gevolg dat er op de huidige locatie geen uitbreidingsmogelijkheden bestaan voor de



melkveehouderij [redacted]

Figuur 2: Luchtfoto plangebied en omgeving.

J.C. van Andelweg ong.

Vanaf het bedrijfsperceel aan de Oude Rijksweg 195 heeft initiatiefnemer zicht op onder andere de weidegronden aan de J.C. van Andelweg. Als gevolg van de ruilverkaveling krijgt cliënt op en rond deze percelen aan de J.C. van Andelweg circa 30 hectare (nagenoeg) aaneengesloten weidegronden in bezit. Onderdeel daarvan zijn de percelen aan de J.C. van Andelweg ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Staphorst, sectie AA, nr. 1154 en 1153 (zie figuur 2: rode streeplijn). Deze kadastrale percelen zijn centraal gelegen ten opzichte van de andere weidegronden welke cliënt in eigendom krijgt (zie figuur 2: oranje vlakken). Daarnaast pacht cliënt omliggende gronden middels langlopende afspraken. In totaal heeft cliënt ten behoeve van het agrarisch bedrijf 45 hectare in gebruik.

D) Toekomstige situatie

Cliënt is voornemens, om in de toekomst een duurzame bedrijfsvoering te kunnen blijven uitoefenen, het bedrijf te verplaatsen naar het buitengebied van Staphorst. Uitbreiding van de bedrijfsvoering is noodzakelijk maar op het perceel de Oude Rijksweg 195 onmogelijk. Daarnaast is in de huidige tijd vanuit dierwelzijnseisen de bestaande grupstal minder gewenst. Om het bedrijf aan te passen aan de eisen van deze tijd dient behoorlijk te worden geïnvesteerd. Naast het

aanpassen van de grupstal/ aanbindstal, ligt er ook asbest op het dak. Een groot deel van de gronden bij het agrarisch bedrijf liggen aan en nabij de J.C. van Andelweg, ten westen van de A28 en in het buitengebied van de gemeente Staphorst. Hier kan cliënt een toekomstbestendig, biologisch en grondgebonden agrarisch bedrijf exploiteren bestaande uit een melkrundveehouderij met 100 melkkoeien en 70 stuks jongvee.

Oude Rijksweg 195 - transformatielocatie

Het perceel aan de Oude Rijksweg 195 wil initiatiefnemer inzetten voor functieverandering. De monumentale boerderij blijft behouden en op het midden- en achtererf maken de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen plaats voor nieuwe bouwvolumes.



Figuur 3: Luchtfoto bedrijfsperceel Oude Rijksweg 195, opnamedatum 2018, bron: Globespotter.

De locatie Oude Rijksweg 195 heeft een geschiedenis waarin veel gewijzigd is. De locatie bestaat aan de Oude Rijksweg uit 2 slagen en aan de achterzijde uit maar liefst 3 slagen. De boerderij zelf is een rijksmonument en is in de loop der tijd verlengd. De boerderij en de schuur aan de westzijde vormen ruimtelijk één geheel, maar volgen beide wel hun eigen slag.

Op de derde slag aan de oostzijde hebben volgens overlevering maar liefst 3 woningen c.q. boerderijen gestaan welke gesloopt zijn. De achterste boerderij stond nog verder dan waar nu het agrarisch bouwblok stopt en is kort na WOII gesloopt.

De nieuwe planopzet volgt ook de slagenstructuur en probeert deze te versterken waar mogelijk. De bebouwing voegt zich binnen een slag en aan de zuidzijde worden aanzetten van singels geplant.



Figuur 4: Tekening van de gewenste situatie Oude Rijksweg 195

De planopzet gaat uit van de principes van het bouwen aan een steeg zoals dit aan de Oude Rijksweg gebruikelijk is. De monumentale boerderij aan de Oude Rijksweg blijft behouden maar wordt ingekort en vernieuwd. De boerderij krijgt zijn oude karakter daarmee terug. Naast de bestaande twee woningen in het voorhuis wordt ook in het achterhuis een woning gerealiseerd.
De vijf kavels welke op het achtererf worden gerealiseerd bestaan uit vier twee-onder-één-kapwoningen en één vrijstaande woning. De idee is de twee-onder-één-kapwoningen uit te voeren als een Staphorster boerderijtype en de vrijstaande woning als een type schuurwoning.
De steeg en inrit vanaf de Oude Rijksweg wordt omgelegd achter de bestaande berging aan de westzijde langs. Hierdoor krijgt het voorhuis de benodigde privacy en de mogelijkheid dit gebeid te vergroenen.
Achter de bestaande boerderij wordt een dubbele woning gebouwd. Aan de westzijde van de steeg wordt ook een dubbele woning gebouwd waarbij het idee is een inpandige of tussenliggende berging te maken. Dit om het aantal kleine volumes gering te houden. Aan de oostzijde van de steeg wordt dan een vrijstaande woning gerealiseerd in de vorm van een schuurwoning zodat dit visueel samen met de dubbele woning een eenheid kan vormen.
De nieuwbouw gaat niet verder dan de huidige bebouwing.

Op het perceel is voldoende ruimte beschikbaar om het parkeren op eigen erf op te lossen. In de gemeente Staphorst geld een parkeernorm van 2,0- 2,6 parkeerplaatsen per wooneenheid voor

een twee-onder-één-kapwoning, voor een vrijstaande 2,0-2,7. Er worden een zestal nieuwe woningen gerealiseerd naast de twee woningen in het voorhuis. Dit betekent dat er minimaal 16 parkeerplaatsen gerealiseerd aanwezig moeten zijn. Aangezien er geen 'overloop' mogelijk is is meer voor de hand liggend.



Figuur 5: Overzicht van het verhard oppervlak, Oude Rijksweg 195

Voor het plan is een watertoets uitgevoerd, het verharde oppervlak is met meer dan 50% afgenomen. In de huidige situatie is ca. 4.834 m² aan verharding aanwezig. In de nieuwe situatie is het verharde oppervlak teruggebracht tot ca. 2.381 m². De watertoets is als bijlage bijgevoegd.

De opbrengst die de kavelverkoop met zich mee zou brengen, is door de betrokken makelaar ingeschat op ca. € 700.000,- excl. btw.

Figuur 6: Oude weergave van het inrichtingsvoorstel Oude Rijksweg 195

J.C. van Andelweg ong. - nieuw agrarisch bouwperceel

De melkveehouderij aan de Oude Rijksweg 195 wordt verplaatst naar het perceel aan de J.C. van Andelweg ong. in het buitengebied van de gemeente. Het buitengebied van Staphorst is hoofdzakelijk in gebruik als agrarisch gebied en de agrarische bedrijvigheid is een belangrijke pijler voor de economie van Staphorst. Een toekomstbestendig melkveebedrijf is in het buitengebied dan ook op zijn plek.

Als gevolg van de ruilverkaveling heeft cliënt op en rond deze percelen aan de J.C. van Andelweg circa 30 hectare (nagenoeg) aaneengesloten weidegronden in bezit. Daarnaast wordt omliggende gronden middels langlopende afspraken gepacht waardoor in totaal 45 hectare in gebruik is ten behoeve van het agrarisch bedrijf. De ruilverkaveling zorgt ervoor dat de gronden (nagenoeg) aaneengesloten liggen. Het perceel waar de bedrijfsactiviteiten naartoe worden verplaatst ligt centraal ten opzichten van de gronden van het grondgebonden bedrijf. Vestiging van het melkveebedrijf op dit perceel levert geen beperkingen op voor de aanwezige (agrarische) bedrijven in de omgeving en het nieuwe bedrijf wordt landschappelijk goed ingepast.
De planopzet voor het nieuwe agrarisch bedrijf is opgezet aan de hand van de streefbeelden uit het landschapsplan van de gemeente Staphorst. Aan de west- en zuidzijde omzoomd door een houtsingel. Voor de stal wordt een boomgaard aangeplant. Stal, woning en werktuigenberging liggen enigszins verschoven t.o.v. elkaar zodat dit ruimtelijk een eenheid vormt.
Het te realiseren bedrijf wordt gesitueerd binnen de bestaande verkaveling en heeft een bebouwd oppervlak van ca. 2.900 m². Hier kan cliënt een toekomstbestendig, grondgebonden agrarisch bedrijf exploiteren bestaande uit een melkrundveehouderij met 100 melkkoeien en 70 stuks jongvee.


houtsingel
houtsingel met struiken
bestaande woning
15000
5400
11500
6500
2500
20000
erf
grasland
kalfskuil
mestsilo
voersilo
voersilo
mestsilo
houtsingel
houtsingel
9000
9000
9000

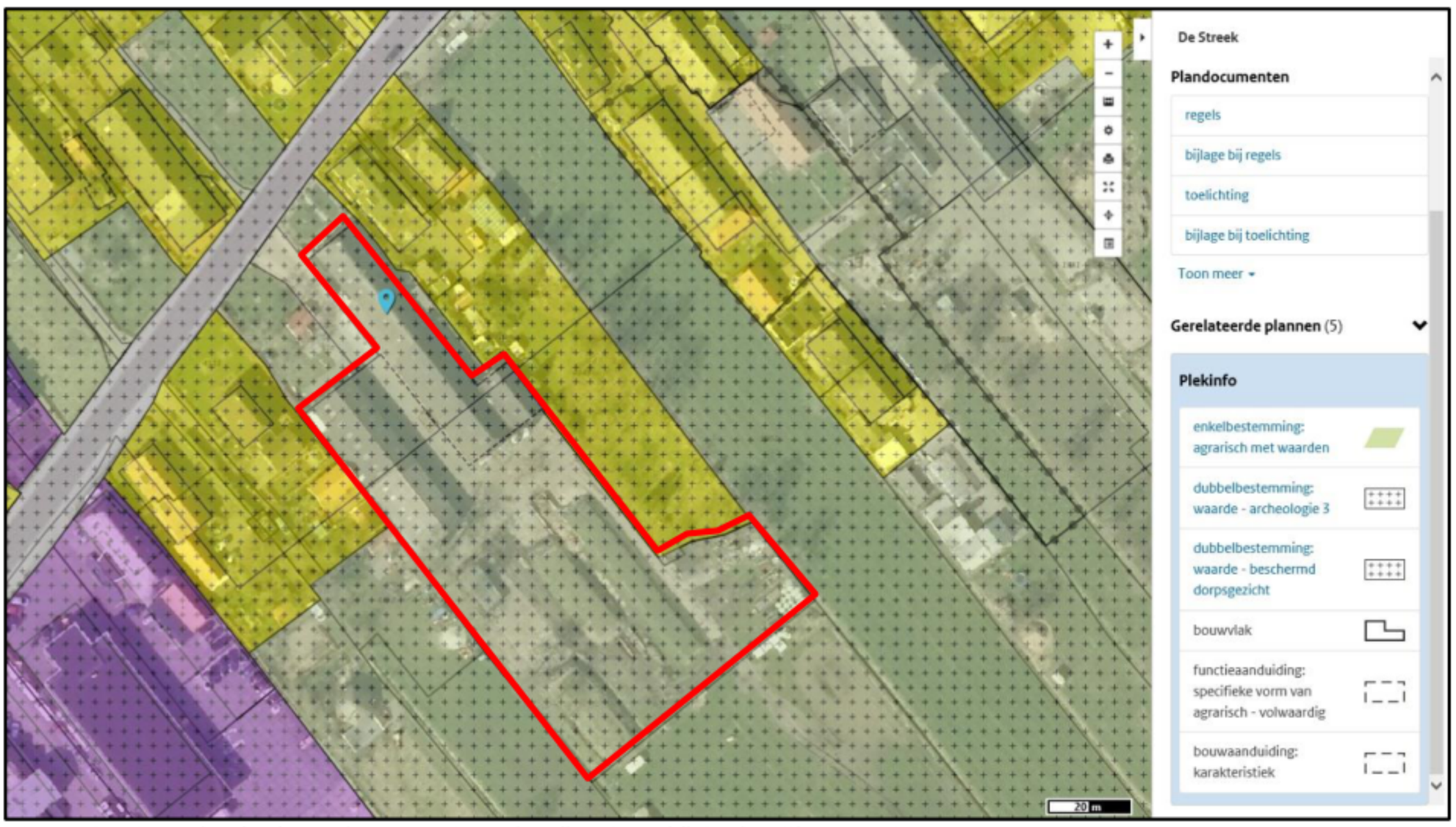
toename aan verhard oppervlak, 2.900 m² aan bebouwing en ca. 4.130 m² aan verharding. Als gevolg van de toegenomen verharding dient watercompensatie plaats te vinden. In overleg met het waterschap zal bij voorkeur compensatie plaatsvinden middels het verbreden van bestaande kavelsloten. Aan de voorzijde van het perceel is voldoende ruimte beschikbaar om zes parkeerplaatsen te realiseren. Het gehele perceel zal op landschappelijke wijze worden ingepast. De uitgevoerde watertoets is als bijlage bijgevoegd.

Afwijkingen

A) Omschrijving regelgeving uit geldende bestemmingsplan

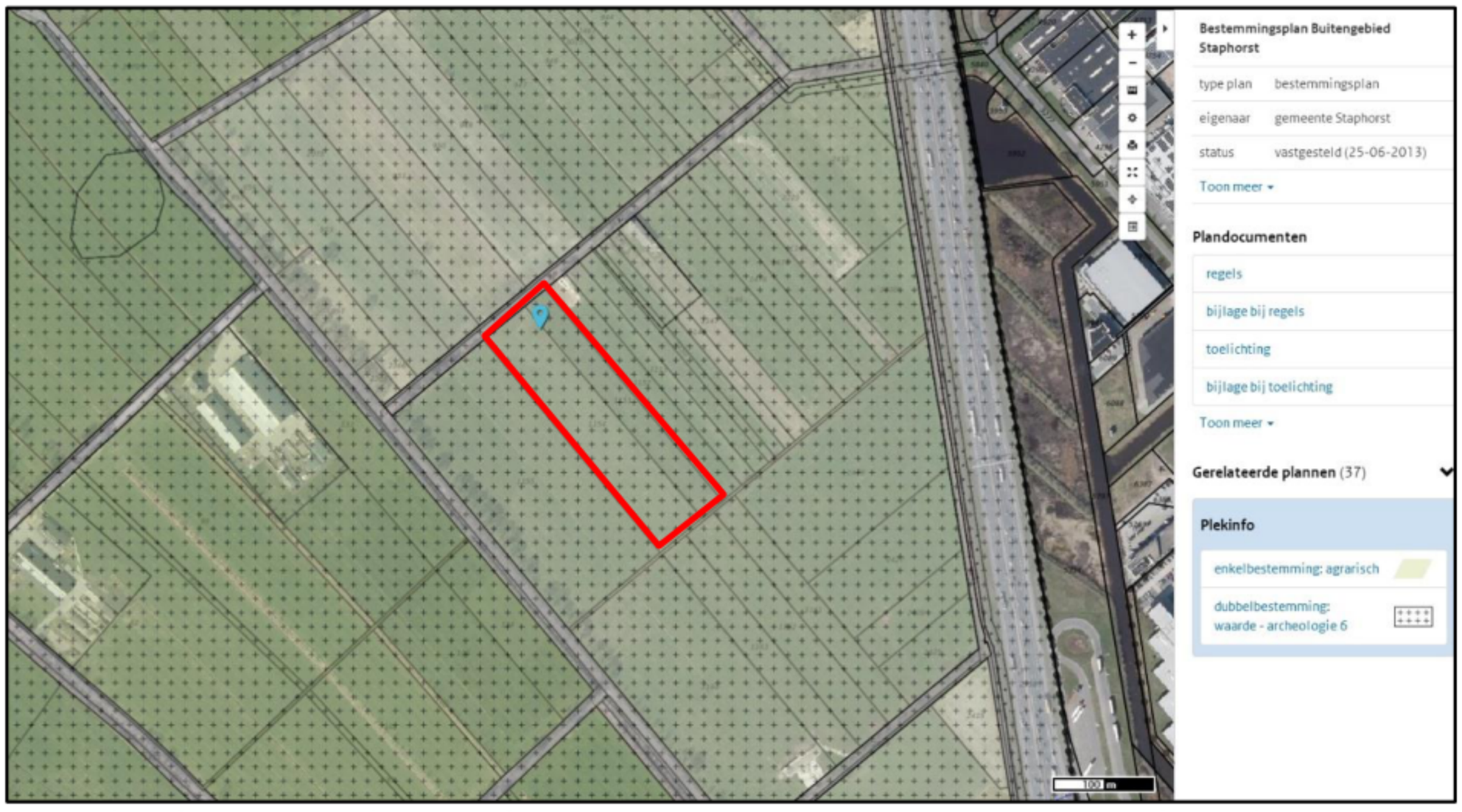
Oude Rijksweg 195

Ter plaatse van het plangebied aan de Oude Rijksweg 195 geldt het bestemmingsplan 'De Streek, Veegplan'. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 09-07-2019. Ingevolge het geldende bestemmingsplan geldt voor het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' (voorerf) en 'Waarden – Beschermd dorpsgezicht'. Op de plankaart is ter plaatse van het bedrijf een groot bouwvlak aangegeven en ter plaatse van de boerderij is de bouwaanduiding 'Karakteristiek' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – volwaardig' opgenomen.



Figuur 8: Uitsnede plankaart bestemmingsplan "De Streek" Oude Rijksweg 195.

De gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf al dan niet in combinatie met nevenactiviteiten. De aanduiding 'Karakteristiek' geeft aan dat het een karakteristieke boerderij betreft waarbij de uitwendige hoofdvorm van de gebouwen behouden dient te blijven. De dubbelbestemming inzake het beschermd dorpsgezicht heeft tot gevolg dat de gronden mede bestemd zijn voor behoud, herstel en versterking van het karakteristieke dorpsgezicht (De Streek). Het plan om de monumentale boerderij te gebruiken als reguliere woning



en op het functieveranderingserf nieuwe woningen te realiseren, is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

J.C. van Andelweg ong.

Ter plaatse van het plangebied aan de J.C. van Andelweg ong. geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Staphorst'. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 25 juni 2013. Ingevolge dit geldende bestemmingsplan geldt voor het plangebied de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6'. Ter plaatse van de gronden is geen bouwvlak opgenomen.

Figuur 9: Uitsnede plankaart J.C. van Andelweg ong.

Wel kent het geldende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid voor de verplaatsing van een bedrijf met de voorwaarde dat de bestemming van de oude locatie wordt gewijzigd in een andere bestemming.

Artikel 3.7 lid d

en met dien verstande dat burgemeester en wethouders bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor verplaatsing van het bedrijf als voorwaarde kunnen stellen dat de bestemming van de oude locatie wordt gewijzigd in een andere bestemming dan wel het bouwvlak verwijderd dient te worden;

d. in de zin dat een bouwvlak wordt aangebracht ten behoeve van nieuwvestiging dan wel verplaatsing van een grondgebonden agrarisch bedrijf, mits:

1. vestiging dan wel uitbreiding in bestaande bebouwing niet mogelijk is;
2. vestiging plaatsvindt langs de agrarische linten uit de kadernota, zie bijlage 2;
3. het totale aantal nieuw te vestigen, dan wel te verplaatsen agrarische bedrijven binnen het plangebied niet meer dan 15 in totaal bedraagt;

4. *in geval van verplaatsing het bouwvlak op de oude locatie wordt verwijderd en er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op de oude locatie;*
5. *met de ligging en vormgeving van het bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de landschappelijke karakteristiek en/of de landschappelijke structuur;*
6. *de omvang van het te vestigen bedrijf zodanig is dat het bedrijf een economische omvang heeft van ten minste **70 nge** en er een redelijke zekerheid bestaat dat het bedrijf binnen een redelijke termijn tot een volwaardige omvang van **70 nge** zal uitgroeien;*
7. *in afwijking van het bepaalde in lid 6 geldt, indien sprake is van vestiging op een reeds bebouwde locatie, dat het bedrijf een minimale economische omvang moet hebben van **40 nge** en er een redelijke zekerheid bestaat dat het bedrijf binnen een redelijke termijn tot een volwaardige omvang van **70 nge** zal uitgroeien;*
8. *de bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond door de agrarische beoordelingscommissie;*
9. *de aanvrager in hoofdberoep aan het bedrijf is verbonden;*
10. *er een zodanige bedrijfsopzet is dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als volwaardig bedrijf;*
11. *het bouwvlak maximaal **1,5 ha** zal bedragen;*
12. *de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;*
13. *de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;*
14. *is aangetoond is aangetoond dat er geen gevolgen zijn voor de instandhoudingsdoelstelling van een Natura 2000-gebied als gevolg van ammoniakdepositie;*
15. *de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;*

Aan de wijzigingsbevoegdheid zijn een 15-tal bepalingen verbonden. Onderhavig plan is in lijn met de voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid.

B) Omschrijving afwijking(en) van de regels/verbeelding

Oude Rijksweg 195

Het plan om de monumentale boerderij te gebruiken als reguliere woning en op het functieveranderingserf nieuwe woningen te realiseren, is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

J.C. van Andelweg ong.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die voorziet in de verplaatsing van een bedrijf. Hieraan zijn een 15-tal bepalingen verbonden. De beoogde planlocatie is gelegen in het agrarisch gebied.

Om onderhavig plan te kunnen realiseren dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Quick Scan

Procedure

Welke planologische procedure wordt van de gemeente gevraagd om af te wijken van het geldende bestemmingsplan? **Herziening van het bestemmingsplan**

Toelichting in Omgevingskamer

Aanvrager en/of professional wenst het plan toe te lichten in de Omgevingskamer: **ja**/nee

Ruimtelijke motivatie

- Cliënt exploiteert aan de Oude Rijksweg 195 te Staphorst een agrarisch bedrijf. Op zeer korte afstand van het bedrijf bevinden zich diverse burgerwoningen, waardoor het bedrijf belemmerd wordt in haar bedrijfsvoering, anderzijds ervaart de buurt mogelijk overlast in de vorm van geluid- en geurhinder vanuit de inrichting. Uitbreiding van het bedrijf is op de locatie aan de Oude Rijksweg 195 niet mogelijk.
- Om gezonde agrarische bedrijfsvoering mogelijk te maken is een verplaatsing van het bedrijf uit de kern naar het buitengebied noodzakelijk. De achterblijvende locatie kan bij uitstek worden getransformeerd naar woningbouw zodat aansluiting gevonden wordt met de omliggende bestemmingen.
- De herontwikkeling van de locatie Oude Rijksweg 195 is onlosmakelijk verbonden met de beoogde bedrijfsverplaatsing, de te genereren opbrengsten zijn noodzakelijk om geheel zelfstandig, met eigen middelen een bedrijfsverplaatsing te kunnen realiseren. Hierbij kan worden opgemerkt dat de te genereren opbrengsten door kavelverkoop zijn ingeschat op ca. € 700.000,- De kosten voor bedrijfsverplaatsing zijn geraamd op € 1.000.000,-. Eigen middelen zijn noodzakelijk om de bedrijfsverplaatsing te realiseren.

<u>Aanvullende motivatie n.a.v. Omgevingsvisie ‘Staphorst voor elkaar’:</u>

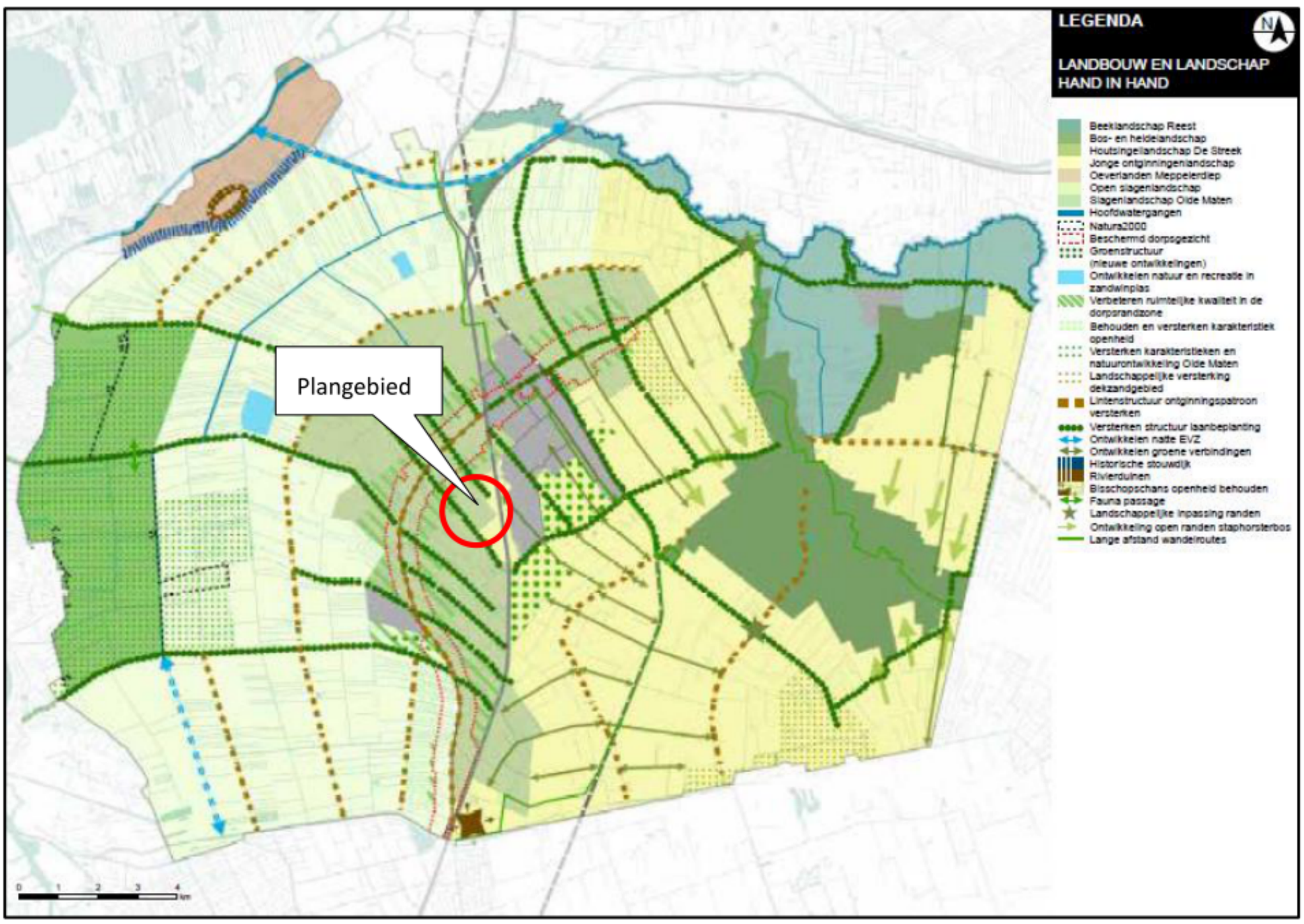
De omgevingsvisie is vertaald in drie thema’s, te weten een innovatieve plattelandseconomie, gezonde en dynamische samenleving en verantwoord vernieuwen.

De omgevingsvisie geeft aan dat het goed wonen is in Staphorst. Het is de verwachting dat in de periode van 2021 – 2025 het aantal huishoudens zal toenemen met 320 stuks, als gevolg van een jonge bevolking. In de kern Staphorst is ruimte om tot 2030, ca. 430 woningen te bouwen, waarmee wordt voldaan aan de behoefte. Belangrijk is dat wordt gebouwd naar behoefte met verschillende typologiën. Hierdoor wordt de leefbaarheid versterkt wat de voorzieningen ten goede komt. De afgelopen jaren was sprake van een krap woningaanbod in Staphorst waardoor huishuidens uitweken naar buurgemeenten met een ruimer woningaanbod.

Met realisatie van onderhavig plan, wordt het mogelijk gemaakt om in Staphorst een divers woningbouwprogramma aan te bieden. Met een gebiedsdeskundige is een inschatting gemaakt naar de woonbehoefte en vraag naar bepaalde type woningen. Met realisatie kan een kleine bijdrage worden geleverd aan een fantastisch woon- en leefklimaat zoals met de omgevingsvisie wordt beoogd.

Staphorst kent een sterke ondernemersgeest en een hoog arbeidsethos. De gemeente biedt ondernemers ruimte door een combinatie van maken en innoveren. Het faciliteerd moderne en innovatieve bedrijven, benutting van kansen voor de verbreding van de economie. De huidige bedrijfsvoering van het bedrijf van cliënt zit op slot. Op de nieuwe locatie is alle ruimte voor een modern agrarisch bedrijf. Ingezet wordt op een biologisch en grondgebonden bedrijfsvoering. Emissiearme huisvesting en aansluiting volgens een circulaire landbouw, waarbij met akkerbouwers een samenwerkingsverband zal worden aangegaan t.a.v. betere benutting van o.a. de meststoffen.

Boerderijen en hun erven dragen in hoge mate bij aan de kwaliteit van het landschap. Het belang van de inrichting en beplanting van erven wordt veelal onderschat. Het is in het buitengebied essentieel dat aan initiatiefnemers wordt gevraagd hierop te letten bij aanleg en onderhoud van zowel bestaande als nieuwe erven. Zoals ook op onderstaande kaart is aangegeven, wordt ter plaatse van het plangebied ingezet op versterken van structuur door laanbeplanting. Indien nodig wil cliënt zich extra inspannen tot de aanplant van bomen langs zijn perceel, wanneer een landschapsdeskundige aangeeft dat dit een meerwaarde zal zijn voor het gebied.



Figuur 10: Ambitiekaart landbouw en landschap, Omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar'.

Het voorgaande laat zien dat onderhavig planinitiatief past binnen de de ambities zoals verwoord in de gemeentelijke Omgevingsvisie. Ten aanzien van het wonen in Staphorst wordt in de Omgevingsvisie opgemerkt dat de bewoners hebben aangegeven dat het 'te vol' wordt in het lint als gevolg van het bouwen in een groene omgeving of bouwen via het open plekken beleid. Onderhavig initiatief is een voorbeeld waarbij sprake is van wonen in groene omgeving met respect

voor rust en ruimte. De gemeente vraagt de samenleving om met goede woningbouwplannen te komen en biedt ruimte, mits daar wat tegenover staat: er moet sprake zijn van een duidelijke bijdrage aan de kernkwaliteiten. Onderhavige planwijziging is ingegeven door de gewenste verbetering van kwaliteits- en milieueisen.

<u>Aanvullende motivatie m.b.t. bebouwingsmogelijkheden voor functieverandering achter de bestaande bedrijfsbebouwing:</u>

- In het bestemmingsplan wordt er in de opgenomen wijzigingsbevoegdheid de bebouwingsmogelijkheden niet expliciet benoemd, verder is hier één voorwaarde opgenomen, dat nieuwbouw uitsluitend is toegestaan indien de nieuwbouw en het erf landschappelijk en stedenbouwkundig kunnen worden ingepast in de omgeving, bij de inpassing wordt rekening gehouden met de beleidsnotitie 'Open plekken Staphorst, vijfde wijziging';
- De beleidsnotitie 'Open plekken Staphorst, vijfde wijziging', zegt het volgende over de nieuwe bebouwing: "de nieuwe bebouwing zich voegt binnen de bestaande bebouwingscontour en aansluit aan de voorliggende en omliggende bebouwing";
- Het document 'Transformatielocaties aan de Streek' beschrijft het begrip bebouwingscontour: "de achterste bebouwingscontour van het beschermd dorpsgezicht is het denkbeeldige verlengde (een denkbeeldige bebouwingsgrens) van de achterzijden van legaal opgerichte bebouwing (hoofd- of bijgebouwen of bedrijfsgebouwen) die, bezien vanaf de Oude Rijksweg of Gemeenteweg, als achterste bebouwing is opgericht. Bebouwing langs dwarswegen welke evident door deze bebouwingscontour heen schiet valt buiten deze bebouwingscontour."
- In de doelstelling van de notitie: 'Transformatielocaties aan de Streek', is beschreven dat de bouwrechten die onder de bestaande bestemming zijn gerealiseerd, maatgevend worden. Dat in het nieuwe beleid wordt uitgegaan van de achterste grens van het laatste legaal opgerichte gebouw. Binnen de oppervlakte van het bebouwde kavel dienen de nieuwe woningen met bijgebouwen te worden gesitueerd. Het bouwplan voldoet aan de doelstelling;



Figuur 11: Toelichting bebouwingscontour Oude Rijksweg 195.

<u>Aanvullende motivatie met betrekking tot provinciale slooplast:</u>

- Doorgaans dienen alle m² die erbij komen in het buitengebied te worden gecompenseerd omdat sprake is van nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf. De verplaatsing is beoogd naar een agrarisch perceel zonder bestaand of vrijkomend bouwvlak. Op d.d. 22-11-2018 heeft de heer [redacted] op ambtelijk niveau met de provincie Overijssel gesproken over de slooplast van onderhavig bouwplan. Waarbij door de provincie is aangegeven dat de slooplast geheel van tafel is. Ook het Rijksmonument dat blijft staan, behoeft qua m² niet gecompenseerd te worden.

<u>Aanvullende motivatie met betrekking tot het gemeentelijk transformatiebeleid 'Transformatie aan de Streek':</u>

- Voor de ontwikkeling van transformatielocatie is in het gemeentelijk beleid een opsplitsing gemaakt in vier richtingen, welke richting van toepassing is hangt af van de bestaande bebouwing, afmeting van het kavel of de wens van een initiatiefnemer.

1) Hergebruik;
2) "Open plekken-beleid";
3) "Open plekken-beleid" +;
4) Maatwerk volgens de Omgevingswet;

In de beleidsnotitie is aangegeven dat het voor de hand ligt om bij de eerste richting te beginnen en te bezien of deze aansluit bij de transformatielocatie, waarbij vervolgens richting 2, 3 of 4 gekeken wordt voordat een keuze wordt gemaakt voor de invulling en voorwaarden ten aanzien van de herontwikkeling.

De herontwikkeling van de locatie Oude Rijksweg 195 is onlosmakelijk verbonden met de bedrijfsverplaatsing van het agrarisch bedrijf naar de J.C. van Andelweg ong. Met de opbrengst die middels verkoop van kavels kan worden gerealiseerd dient de verplaatsing en nieuwbouw van het agrarische bedrijf bekostigd te worden. In overleg met de plaatselijke makelaar is een inschatting gemaakt van de te verwachten opbrengsten, deze zijn bij verkoop van 6 kavels geraamd op € 700.000,- excl. btw. De verplaatsing incl. nieuwbouw stal wordt geraamd op ca. € 1.000.000,- excl. btw. Het huidige inrichtingsvoorstel vormt een compromis waarbij getracht wordt voldoende opbrengst te generen, zonder dat wordt ingeboet op kwaliteit van het beoogde woon- en leefklimaat waarbij sprake is van voldoende licht, lucht en ruimte.

Stap 1 (hergebruik van bestaande bebouwing) is niet geheel aan de orde, voor slechts één woning zal gebruik worden gemaakt van de bestaande bedrijfsruimte.

Stap 2 (open plekken-beleid) is van toepassing bij kleine transformatielocaties. Volgens de beleidsregels wordt op deze locaties maar 1 (dubbele) woning mogelijk gemaakt. Onderhavig planopzet gaat wel uit van de oprichting van 1 twee onder één kapwoning, maar het programma is meer dan alleen het realiseren van 1 (dubbele) woning. Ook stap 2 is hier niet van toepassing.

Stap 3 (open plekken-beleid+) sluit het meest aan als richtlijn voor de te ontwikkelen locatie. Zo is het mogelijk dat meer dan één bebouwingsvolume wordt gerealiseerd. Hier staan extra prestaties tegenover. De + heeft vooral betrekking op de aansluiting van de kavel op het achter liggend buitengebied en een groene of openbare inpassing op de locatie zelf. Dit kan in de vorm van het terugbrengen van beplantingstructuren of bijvoorbeeld het aanbrengen van openbare speelvoorzieningen.

Stap 4 (maatwerk binnen kaders omgevingswet) is niet aan de orde. Initiatiefnemer heeft de wens om vanuit het open plekken-beleid, met betrekking tot bestaande structuur, vormgeving en architectuur zijn transformatielocatie te ontwikkelen.

- Voor stap 3 (open plekken-beleid +) is gekozen omdat de ontwikkeling mogelijk is van meerdere bebouwingsvolumes, divers woonprogramma binnen een beperkt plangebied.

Het te transformeren erf wordt ruimtelijk onderverdeeld in twee delen, het voorerf met de rijksmonumentale boerderij en herbouw achterhuis, het achtererf met de woningbouwkavels. De bouwvolumes worden op voldoende afstand van elkaar gesitueerd zodat zich tussen de onderdelen voldoende lucht en ruimte bevindt en er zichtlijnen ontstaan tussen de achter elkaar gelegen bouwvolumes. Door het diverse programma en de afzonderlijke bouwvolumes is het mogelijk om de locatie geleidelijk en individueel te ontwikkelen.
De gevraagde + in het transformatiebeleid wordt gerealiseerd door een aantal zaken.

1. In de eerste plaats door het aan- en terugbrengen van beplatingsstructuren. Er wordt nieuwe singelbeplanting aangeplant langs de randen van het perceel.
2. Tevens wordt er zorg gedragen voor een goede overgang naar het achterliggende gebied. Aan de achterzijde worden aanzetten gemaakt van singels zodat ook de drie slagen zichtbaar zijn.
3. Het bestaande erf is bijna 100% verhard en/of bebouwd. Naast de nieuwbouw van de woning krijgt het geheel een enorm groen karakter.
4. Het bestaande erf is vanaf de ORW nogal gesloten door de geringe afstand tussen schuur en boerderij. Aan de westzijde wordt dit nu geheel open behoudens een tweetal bergingen.

Het transformatieplan voor de Oude Rijksweg 195 is in lijn met de notitie 'Transformatie locaties aan de Streek'.

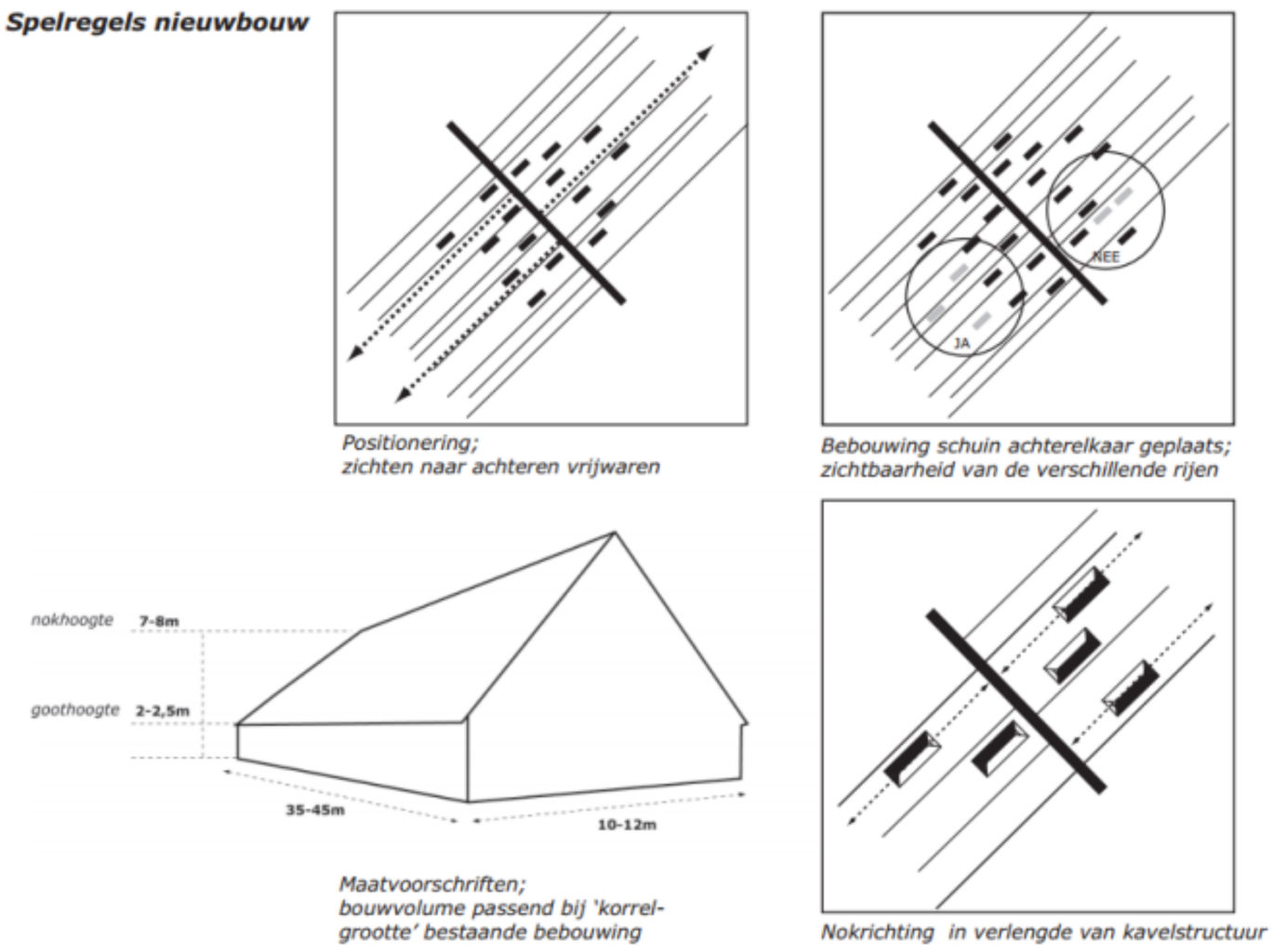
<u>Aanvullende motivatie met betrekking tot beleidsnotitie 'Open plekken Staphorst':</u>
Uitgangspunt is dat in alle gevallen de nieuwe bebouwing een versterking moet zijn voor de bebouwingsstructuur van het beschermde dorpsgezicht. Het karakteristieke patroon van achter elkaar geplaatste boerderijen, is het beeldmerk van Staphorst. De nieuwbouw dient zich te voegen binnen het bestaande ensemble waarbij de volgende spelregels gelden: (Belvedère-nota)

- Maat van de ruimte, nieuwbouw is alleen mogelijk op een plek die voldoende maat heeft waardoor voldoende afstand tot bestaande woningen kan worden genomen. In onderhavige situatie bedraagt de onderlinge afstand tenminste 15 meter, zodat elk bouwvolume tot zijn recht kan komen en tevens voorziet in voldoende privacy voor de toekomstige bewoners.

- Einde van de steeg. Het plangebied bindt zich in het zuidelijke deel van de steeg, waar bebouwing extensiever is dan gemiddeld. Hierbij is het mogelijk om het lint te verbreden door achter het laatste pand in een steeg een nieuw pand te bouwen. Hiermee wordt het proces van bouwen achter de laatste boerderij, waardoor het huidige kenmerkende beeld is ontstaan, opnieuw (en met mate) geactiveerd. Zo ook op onderhavig perceel waarbij de nieuwe woningen op het achtererf als nieuwe bebouwing achter de bestaande boerderij aan de steeg worden toegevoegd.

- Passend binnen het lint. De nieuwbouw dient qua positionering op de kavel, hoofdvorm (lengte-breedte, inhoud), nokrichting, goothoogte en gevelindeling aan te sluiten bij de Staphorster boerderij. Binnen randvoorwaarden is ruimte voor een eigentijdse vormgeving. Nieuwe bebouwing dient niet onnodig te contrasteren met de historische omgeving. Dit betekend dat terughoudendheid geboden is ten aanzien van materialiseren en vormgeving. In onderhavig plan is er nadrukkelijk voor gekozen dat de monumentale boerderij het hoofdgebouw blijft op het perceel. De nieuwe woningen zullen met één bouwlaag + kap worden uitgevoerd.

- Bij de uitwerking van het plan zijn de spelregels m.b.t. nieuwbouw aangehouden. Positionering: zichten naar achteren vrijwaren; Bebouwing schuin achter elkaar; Bouwvolume passend bij korrelgrootte bestaande bebouwing; Nokrichting in verlengde van kavelstructuur.



Figuur 12: Spelregels nieuwbouw, bron: 'Staphorst een eigen wereld' – Bosch slabbers.

Verkeer / parkeren

In het hier voorgaande is uitvoering toegelicht hoe het parkeren op zowel de locatie Oude Rijksweg 195 als op het perceel aan de J.C. van Andelweg zal worden vormgegeven, waarbij aan de geldende parkeernomen kan worden voldaan.

Ten aanzien van de verkeers- en vervoersbewegingen kan worden vermeld dat deze bewegingen van het agrarische bedrijf verdwijnen uit de bebouwde kom en zich verplaatsen naar het buitengebied. Dit betekent ook dat de verkeersveiligheid verbeterd, doordat het transport met zware landbouwmachines niet meer door de bebouwde kom noodzakelijk is. Op het nieuwe bedrijfsperceel zal ruimte voor opslag worden gereserveerd zodat minder transportbewegingen noodzakelijk zijn. Een verbetering van de verkeersveiligheid is gegarandeerd.

Water

Voor beide locaties is de watertoets uitgevoerd. Voor de locatie Oude Rijksweg 195, leidt de planontwikkeling tot een afname van meer dan 50% van verhard oppervlak. Op de locatie J.C. van Andelweg dient watercompensatie te worden uitgevoerd als gevolg de toegenomen verharding. In overleg met het waterschap zal compensatie plaatsvinden middels het verbreden van bestaande kavelsloten. In de bijlage is de watertoets en de samenvatting van de watertoets opgenomen.

Milieu

Het perceel Oude Rijksweg 195 krijgt een woonbestemming. De milieucontouren van het agrarisch

bedrijf komen daarmee te vervallen. Het agrarisch bedrijf wordt verplaatst naar de J.C. van Andelweg ongenummerd. Hierbij ontstaan geen onevenredig nadelige effecten op de omgeving.
Het bedrijf van cliënt is een melkveehouderij. Op basis van de VNG brochure wordt een melkveehouderij aangemerkt als een categorie 3.2 bedrijf, 'fokken en houden van rundvee'. De grootste richtafstand bedraagt 100 meter voor het aspect geur, 30 meter voor de aspecten stof en geluid.

Binnen een afstand van 200 meter vanaf het op te richten bedrijfsperceel bevinden zich geen (bedrijfs)woningen waarbij door verplaatsing van het agrarische bedrijf het woon- en leefklimaat van omliggende woningen zou worden benadeeld.

Op afstand van ca. 50 meter bevindt zich een ander veehouderijbedrijf, waarbij op de plankaart van het bestemmingsplan is aangegeven dat oprichting van een bedrijfswoning is uitgesloten. Derhalve leidt de beoogde planvorming niet tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat van omwonenden, of belemmering in bedrijfsontwikkeling van de omliggende (agrarische) bedrijven.

Welstand

Er heeft nog geen overleg met welstand plaatsgevonden.

KGO

In de Omgevingsverordening Overijssel is o.a. artikel 2.1.7 (Kwaliteitsimpuls agro en food) opgenomen, dit artikel heeft op de ontwikkeling van onderhavig plan (J.C. van Andelweg).

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls agro en food

1. *Bedrijfsontwikkeling en nieuwvestiging van agrarische bedrijven mag uitsluitend worden toegestaan op bestaande agrarische bouwpercelen of op voormalige agrarische bouwpercelen.*
2. *In afwijking van het gestelde in lid 1 en onverminderd artikel 2.1.5 kan ten behoeve van de verplaatsing van een agrarisch bedrijf in een bestemmingsplan een nieuw agrarisch bouwperceel worden opgenomen als:*
   a. *een ondernemer zijn agrarisch bedrijf verplaatst voor het realiseren van publieke belangen; of*
   b. *een ondernemer op de huidige locatie geen ontwikkelingsmogelijkheden meer heeft en een volwaardig agrarisch bedrijf verplaatst naar een locatie waar wel ontwikkelingsmogelijkheden zijn.*
3. *Een nieuw agrarisch bouwperceel als bedoeld in lid 2 mag uitsluitend in een bestemmingsplan worden opgenomen als:*
   a. *is onderbouwd dat het in redelijkheid niet mogelijk is om een bestaand of voormalig agrarisch bouwperceel te benutten voor de hervestiging van het agrarisch bedrijf;*
   b. *een evenredige omvang aan bestaande of voormalige agrarische bebouwing in Overijssel wordt gesloopt en wegbestemd;*

c. het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate gecompenseerd zal worden door investeringen in de versterking van in ruimtelijke kwaliteit in de omgeving;

d. aannemelijk is gemaakt dat er een kwaliteitswinst wordt geboekt op het gebied van duurzaamheid en sociale kwaliteit.

4. In afwijking van het gestelde in lid 1 en onverminderd artikel 2.1.5 kan ten behoeve van de bedrijfsontwikkeling van een agrarisch bedrijf een bestaand of voormalig agrarisch bouwperceel in beperkte mate worden aangepast en/of uitgebreid als:

a. is onderbouwd dat het in redelijkheid niet mogelijk is om het bestaande agrarische bouwperceel voor de beoogde bedrijfsontwikkeling geschikt te maken.

5. In afwijking van het gestelde in lid 1 en onverminderd artikel 2.1.5 kan ten behoeve van bedrijfsontwikkeling van een agrarisch bedrijf een bestaand of voormalig agrarisch bouwperceel grootschalig worden aangepast en/of uitgebreid als:

a. is onderbouwd dat het in redelijkheid niet mogelijk is om het bestaande agrarische bouwperceel voor de beoogde bedrijfsontwikkeling geschikt te maken;

b. het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate gecompenseerd zal worden door investeringen in de versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving;

c. aannemelijk is gemaakt dat er een kwaliteitswinst wordt geboekt op het gebied van duurzaamheid en sociale kwaliteit.

6. In aanvulling op het gestelde onder 3 en 5 geldt voor nieuwe ontwikkelingen die plaatsvinden op gronden die vallen binnen het ontwikkelingsperspectief Ondernemen met Natuur en Water en die niet zijn aangeduid als Natuurnetwerk Nederland (NNN), geldt de voorwaarde dat de compensatie door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving gericht dienen te zijn op de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap.

Hierop kan als volgt worden gereageerd:

Ad. lid 1
Niet van toepassing, in onderhavig situatie is geen sprake van nieuwvestiging maar van bedrijfsverplaatsing.

Ad. lid 2
Dit lid beschrijft dat het opnemen van een bouwvlak ten behoeve van een verplaatst agrarisch bedrijf mogelijk is indien dit noodzakelijk is vanuit overwegend maatschappelijke belangen (bouwen voor inwoners Staphorst) of wanneer een ondernemer op de huidige locatie geen ontwikkelingsmogelijkheden heeft. Van beide is immers sprake waardoor de opneming van een nieuw agrarisch bouwperceel gerechtvaardigd is.

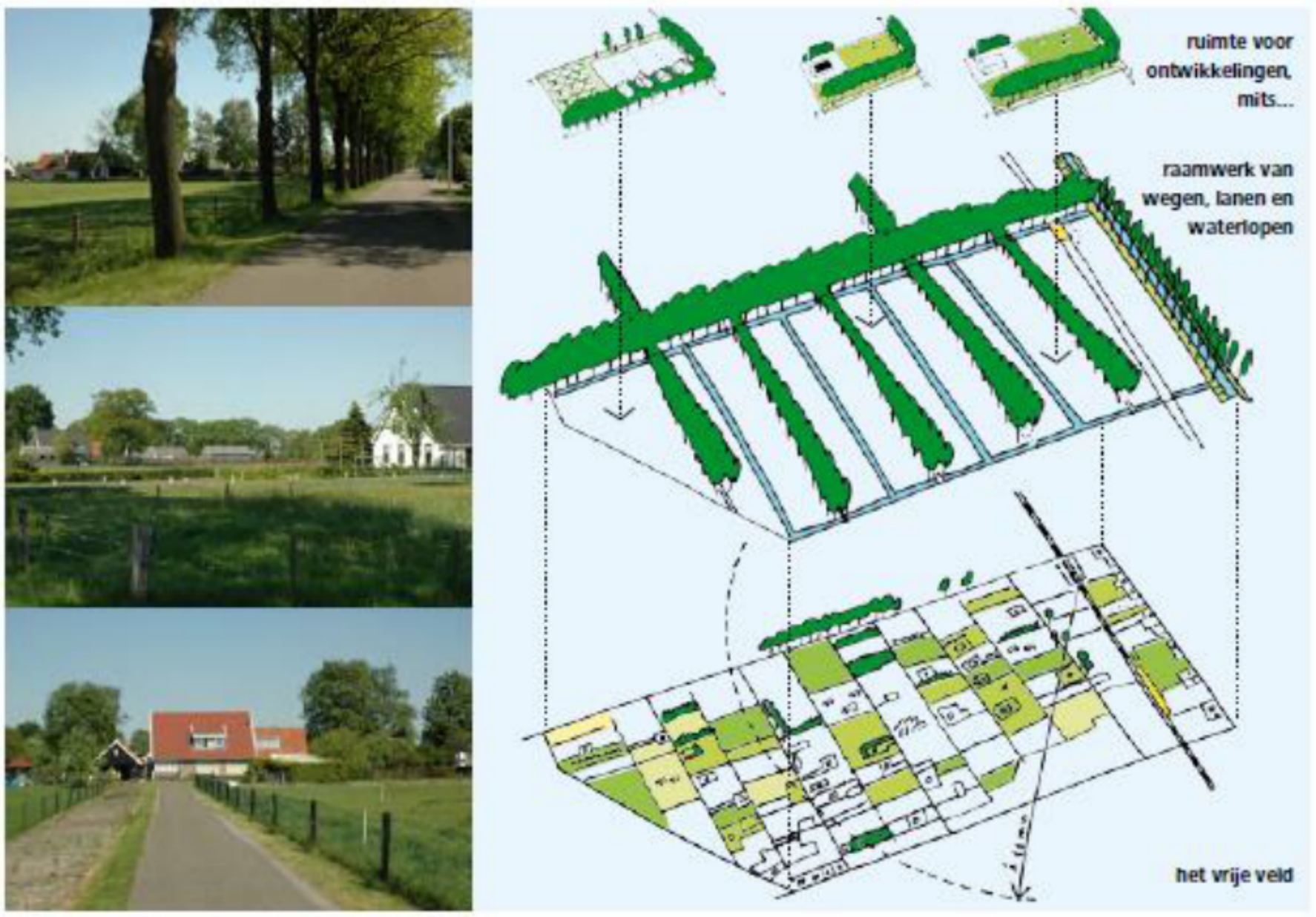
Ad. lid 3
Dit lid beschrijft de voorwaarden waarbinnen het opnemen van een nieuw agrarisch bouwperceel mogelijk is. De locatie waar het bedrijf naartoe wordt verplaats is uitermate gunstig vanwege de

direct omliggen weide gronden. De bestaande bedrijfslocatie aan de Oude Rijksweg zal worden ontmanteld / gesaneerd zodat het onmogelijk zal zijn hier nog op bedrijfsmatige wijze dieren te houden. Bovendien zal de bestemming worden gewijzigd in een woonbestemming. Hoofdreden voor verplaatsing betreft dat op de huidige locatie geen aanpassingen voor dierwelzijn (huidig: grupstal) kunnen worden uitgevoerd door de zeer korte afstand van woningen op het agrarisch bedrijf. Bij nieuwbouw van de huisvestingsruimte zal het uitgangspunt zijn een stal volgens Maatlat Duurzame Veehouderij (MDV).

Ad. lid 4 en 5
Niet van toepassing.

Ad. lid 6
De plangebied (J.C. van Andelweg) is gelegen op gronden die zijn aangeduid: 'Jong heide- en broekontginningslandschap - Gebiedskenmerken Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Hoe)'. Investeringen dienen te zijn gericht op de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap.

Verwezen wordt naar de Catalogus 'Gebiedskenmerken Overijssel', 13 november 2019. Bij de uitwerking is voor de nieuwvestiging van agrarische erven aangegeven dat dit gepaard dient te gaan met een stevige landschappelijke jas, lees raamwerk van lanen en waterlopen. De ambitie is om de landschappelijke karakteristieken voor weidevogels in stand te houden en te versterken.



Ontwikkelingen
- Schaalvergroting bebouwing op agrarische erven.
- Transformatie landbouwerven tot burgererven en de introductie van het 'hobby'-vrijetijds/woon landschap met bijbehorende vormen van grondgebruik en dierhouderij (paardenbakken). Van werklandschap langzaam verandert in vrijetijds- en consumptielandschap.
- Door de broze samenhang en de geringe eigenstandige kwaliteit van dit landschapstype valt het uiteen in afzonderlijke onderdelen en/of verschuift het accent in de beleving van de open ruimte naar de bedrijfskavel.

Ambitie
De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen. De ambitie is verder de landschappelijke karakteristieken voor weidevogels in stand te houden en te versterken.

Sturing
Norm
- De jonge heide- en broekontginningslandschappen krijgen in gebieden met weidevogels een beschermende bestemmingsplanregeling, gericht op instandhouding van de openheid.

Richting
- 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.

Figuur 13: Jong heide- en broekontginngingslandschap, bron: Catalogus Gebiedskenmerken Overijssel

Handreiking 'Kwaliteitsimpuls agro en food' – Een goede boer als buur

De kwaliteitsimpuls agro en food is onderdeel van het provinciaal ruimtelijk beleid en richt zich op verduurzaming van groeiende agrarische bedrijven.

In de toelichting bij artikel 2.1.7 van de provinciale verordening is de kwaliteitswinst nader geduid: Voor wat betreft de kwaliteitswinst die op het gebied van duurzaamheid geleverd zou kunnen worden moet gedacht worden aan:

- verbetering van de kwaliteit van (grond)water, bodem, lucht, natuur en landschap;
- klimaatadaptatie (zoals omgang met toenemende droogteperiodes en wateroverlast);
- bijdrage aan de energietransitie en productie van hernieuwbare energie en materialen;
- sluiten van kringlopen/ketenoptimalisatie;
- verbetering van dierenwelzijn en verkleinen van gezondheidsrisico's voor mens en dier;
- en waar relevant aan de bijdrage aan de drinkwaterbescherming.

Voor wat betreft de kwaliteitswinst die geboekt zou kunnen worden op het gebied van sociale kwaliteit kan gedacht worden aan:

- vroegtijdige dialoog met omwonenden over bedrijfsontwikkeling;
- maatschappelijke wensen incorporeren in de bedrijfsvoering;
- in harmonie met de omgeving ondernemen;
- versterken identiteit en recreatieve aantrekkelijkheid en toegankelijkheid.

De planopzet gaat uit van stevige landschappelijke inpassing. Ten aanzien van de energietransitie zullen zonnepanelen op het nieuwe dag ervoor zorgen dat het bedrijf in ieder geval wat elektriciteit betreft, zelfvoorzienend te zijn. Sluiten van kringlopen met akkerbouwers wat betreft de afzet van meststoffen. De stal zal worden gebouwd volgens de richtlijnen van de Maatlat Duurzame Veehouderij (MDV).

Doordat sprake is van een biologisch agrarische bedrijfsvoering is veel meer aandacht voor mens, natuur en landschap. In harmonie ondernemen sluit hier naadloos op aan. Middels het aansterken van de landschapsstructuur wordt identiteit versterkt.

Bovenstaande laat zien dat zonder in detail in te gaan, ruimschoots aan de voorwaarden m.b.t. KGO kan worden voldaan. Bij positief principebesluit zal in overleg met landschapsdeskundige de eerder beschreven maatregelen verder worden uitgewerkt.

Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Het werkboek bevat handvaten om ruimtelijke kwaliteitsprincipes toe te passen in de praktijk van de ruimtelijke ordening in Overijssel. Het werkboek bevat geen nieuw beleid, maar stelt gemeenten in staat ruimtelijke kwaliteitsprincipes concreet en op een eenduidige manier toe te passen. In het werkboek is voor een aantal categorieën een module vastgesteld voor het vinden van een goede balans, zo ook voor het toestaan van een nieuw agrarisch bouwvlak. Zoals uit onderstaande afbeelding kan worden opgemaakt dient ten aanzien van de kwaliteitsprestaties vooral te worden

ingezet op prestaties in landschap, natuur en water. In het voorgaande is dit reeds uitvoerig aan bod gekomen.

Categorie	Nieuw agrarisch bouwvlak
Doel	Ruimte bieden voor nieuwvestiging van agrarische bedrijven in verband met verplaatsing.
Toelichting	Door stedelijke ontwikkelingen, uitbreiding van infrastructuur en als onderdeel van gebiedsprojecten dienen agrarische bedrijven te verplaatsen (wijkers). Bedrijven die geen ontwikkelingsmogelijkheden meer hebben kunnen zelf kiezen voor verplaatsing.
Gebiedseigen/gebiedsvreemd	De functie is gebiedseigen.
Kwaliteitsprestaties	Ruimtelijke inpassing of nieuwe toevoeging rekening houdend met (oude of beoogde) schaal en gebiedskenmerken. Mogelijk aangepaste situering, ontwerp en maatvoering van gebouwen passend bij gebieds-kenmerken. Opheffen van het bedrijf op de oude locatie en sanering van landschapsontsierende gebouwen die niet meer in gebruik zijn. Aanvullende prestaties in landschap, natuur, water en toegankelijkheid e.a. indien nodig voor goede balans.
Criteria en hoogte kwaliteitsprestaties	Basisinspanning voor de nieuwe locatie is ruimtelijke inpassing van het erf. Bij grotere impact van bouwvlak steviger/robuuster ruimtelijke inpassing en aanvullende kwaliteitsprestaties op maat. Het salderings-principe is van toepassing, als daar niet aan voldaan kan worden is altijd de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving met aanvullende kwali-teitsprestaties van toepassing. Met saldering wordt de bedrijfsvoering op de oude locatie stopgezet, de kwaliteitsprestaties zijn op die locatie afhankelijk van de vervolgfunctie (of transformatie).
Borging	In bestemmingsplan de bouwmogelijkheden op de oude locatie ophef-fen en de bestemming aanpassen. De milieuvergunning voor de oude locatie intrekken. Eventueel specifiek bestemmen van aan te leggen landschapselementen. Erfinrichtingsplan opstellen als basis voor ruimte-lijke inpassing. Uitvoering van het plan eventueel borgen met privaat-rechtelijke overeenkomst.
Aandachtspunten	Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik; voorkeur voor benutten van geschikte vrijkomende bedrijfslocatie boven nieuwvestiging. Voor inten-sieve veehouderij gelden in het reconstructiegebied specifieke regels.

Figuur 14: Aandachtspunten m.b.t. nieuw agrarisch bouwvlak, bron: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, 2010

Externe veiligheid

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting, niet binnen de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen, niet binnen het invloedsgebied van een

basisnetroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en niet binnen het invloedsgebied van een relevante buisleiding voor transport van gevaarlijke stoffen. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Economische / maatschappelijke uitvoerbaarheid/burgerparticipatie

Er zal een anterieure overeenkomst worden gesloten met de initiatiefnemer waarin vastgelegd wordt dat de realisatie van het plan voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. Voorts zal separaat een overeenkomst worden afgesloten inzake het verhaal van eventuele planschade. De omwonenden zullen betrokken worden bij het plan door de buurt te informeren via bijvoorbeeld een buurtavond. Het betreft een particulier initiatief dat geheel met eigen middelen zal worden gerealiseerd.

Archeologie

Het voorste deel van het plangebied (Oude Rijksweg), een zone van ca. 60 meter vanaf de doorgaande weg is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'waarde – archeologie 3'. Deze gronden zijn bestemd voor het behoud van hoge archeologische verwachtingswaarden. Bouwen op deze gronden is niet zonder meer toegestaan, het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is noodzakelijk. Dit onderzoek heeft nog niet plaatsgevonden.

Facultatief

De boerderij aan de Oude Rijksweg 195 is aangewezen als rijksmonument en betreft een traditionele 19e-eeuwse (XIX B) dwarsdeelboerderij. Het plan is zo opgesteld dat de rijksmonumentale boerderij behouden blijft en de planontwikkeling op het achtererf plaatsvindt.

Voorwaarden bij binnenplanse afwijking en wijzigingsbevoegdheden

N.v.t.

Toets beleidsnota 'kleine buitenplanse afwijkingen'

N.v.t.

Resumé

Onderhavig verzoek betreft een aangepast voorstel, waarbij het advies / aanvullingen van de Omgevingskamer van d.d. 25-06-2019, zoals verwoord in de beschrijving van het voortraject, zijn meegenomen.

Bijlagen

- tekeningen 2683 SO1
- watertoets