Bestemmingsplan

Buitengebied, partiële herziening Heerenweg 57 IJhorst

Uw specialist in

- Omgevingsvergunningen
- Wijzigingsplannen
- **Bestemmingsplannen**
- Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte
- Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Dr. van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

T 0546 454 466
E info@bjz.nu

Juni 2021

Status: Ontwerp

Bestemmingsplan
“Buitengebied, partiële herziening Heerenweg 57 IJhorst”

Plannaam:	Buitengebied, partiële herziening Heerenweg 57 IJhorst
IMRO-code:	NL.IMRO.0180.5102021005-ON01
Plantype:	Bestemmingsplan
Status:	Ontwerp
Datum:	Juni 2021

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

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 BESCHRIJVING INITIATIEF 6
1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED 8
1.3 HUIDIGE PLANOLOGISCHE SITUATIE 9
1.4 VOLLEDIGE BESCHRIJVING STRIJDIGHEDEN MET VIGEREND BESTEMMINGSPLAN 11
1.5 LEESWIJZER 11

HOOFDSTUK 2 HISTORISCH-GEOGRAFISCHE BESCHRIJVING PLANGEBIED EN OMGEVING 12

2.1 BESTAANDE SITUATIE 12
2.2 ONTSTAANSGESCHIEDENIS 14
2.3 HYDROLOGIE 15
2.4 LANDSCHAPS- EN NATUURWAARDEN 16
2.5 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE 17
2.6 STEDENBOUWKUNDIGE WAARDEN 18

HOOFDSTUK 3 GEMEENTELIJKE RANDVOORWAARDEN AAN HET INITIATIEF 20

3.1 BEELDKWALITEITSEISEN 20
3.2 GEMEENTELIJKE RANDVOORWAARDEN 20
3.3 RUIMTELIJKE EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING 21
3.4 DOORVERTALING RANDVOORWAARDEN NAAR INITIATIEF 21

HOOFDSTUK 4 VERBETERING RUIMTELIJKE KWALITEIT ALS GEVOLG VAN HET INITIATIEF 22

4.1 GEBRUIKSWAARDE 22
4.2 BELEVINGSWAARDE 22
4.3 TOEKOMSTWAARDE (DUURZAAMHEID) 22
4.4 CONCLUSIE 22

HOOFDSTUK 5 BELEIDSKADER 23

5.1 RIJKSBELEID 23
5.2 PROVINCIAAL BELEID 25
5.3 GEMEENTELIJK BELEID 34

HOOFDSTUK 6 TOETS INITIATIEF AAN OMGEVINGSASPECTEN 43

6.1 BRANDVEILIGHEID 43
6.2 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE 43
6.3 DUURZAAMHEID 45
6.4 BODEMKWALITEIT 45
6.5 GELUID 46
6.6 LUCHTKWALITEIT 47
6.7 GEUR 49
6.8 MILIEUZONERING 50
6.9 EXTERNE VEILIGHEID 52
6.10 WATERASPECTEN 54
6.11 KLIMAATADAPTIE 56
6.12 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE 56
6.13 ECOLOGIE 58
6.14 VERKEER 60
6.15 PARKEREN 60
6.16 IN- EN UITRITTEN 60

6.17 Verlichting 60
6.18 Gezondheid (straling en Q-koorts) 60
6.19 Relatie met andere toestemmingsvereisten (zoals activiteitenbesluit) 60

Hoofdstuk 7 Sociale component 61

7.1 Sociale veiligheid (inrichting openbare ruimte) 61
7.2 Zorg 61
7.3 Maatschappelijk 61
7.4 Sociale woningbouw 61
7.5 Overig 61

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid 62

8.1 Economische uitvoerbaarheid 62
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 62
8.3 Burgerparticipatie 62
8.4 Inspraak en vooroverleg 62
8.5 Recht van overpad 63
8.6 Kabels en leidingen 63
8.7 Bereikbaarheid (hulpdiensten, huisvuildiensten, tijdens bouw) 63
8.8 Tijdelijke opslag grond 63

Hoofdstuk 9 Juridische aspecten en planverantwoording 64

9.1 Inleiding 64
9.2 Opzet van de regels 64
9.3 Verantwoording van de regels 65

Hoofdstuk 10 Handhaafbaarheid 67

10.1 Wijze van handhaafbaarheid regels 67

Bijlagen bij de toelichting 68

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan 69
Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek 70
Bijlage 3 Watertoets 71
Bijlage 4 Quickscan ecologie 72

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Beschrijving initiatief

1.1.1 Aanleiding

Aan de Heerenweg 57 in IJhorst, in het buitengebied van de gemeente Staphorst, bevindt zich een karakteristieke woonboerderij met een aangebouwde dwarsschuur en enkele bijgebouwen. Initiatiefnemer is voornemens ter plaatse van de aangebouwde dwarsschuur appartementen te realiseren. De bestaande gebintenindeling biedt ruimte voor drie appartementen. Hierbij blijft de oorspronkelijke gebintindeling het leidraad voor de verdeling van de appartementen. Het voornemen gaat uit van verhuur van de appartementen. Het geheel zal tot slot landschappelijk worden ingepast

Op het voornemen heeft de omgevingskamer van de gemeente Staphorst (d.d. 22 september 2020) een positief advies gegeven, waarna het college op 9 oktober 2020 een positief principebesluit heeft genomen.

De gewenste ontwikkeling is niet in overeenstemming met de geldende bestemmingsplannen "Bestemmingsplan Buitengebied Staphorst" en "Veegplan Buitengebied" van de gemeente Staphorst. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Aangetoond wordt dat de herziening in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.1.2 Ruimtelijke ontwikkeling

1.1.2.1 Algemeen

Op het perceel aan Heerenweg 57 in IJhorst is een karakteristieke woonboerderij aanwezig met voormalige loopstal. Zoals hiervoor beschreven is de initiatiefnemer voornemens om in de aangebouwde dwarsschuur drie huurappartementen te realiseren. Op basis van het VAB beleid kan een bestaande woonboerderij worden gesplitst in meer dan drie wooneenheden.

De woonboerderij bestaat uit een voorhuis met aangebouwd bijgebouw (achterhuis) en een aangebouwde dwarsschuur en heeft een aanduiding 'Karakteristiek'. Het voorhuis is door de initiatiefnemer reeds volledig gerestaureerd. Het voornemen is om ook het achterhuis en dwarsschuur te restaureren. Om geld te genereren is de initiatiefnemer voornemens drie huurappartementen te realiseren in de dwarsschuur. Met de inkomsten van de verhuur wil de initiatiefnemer de overige restauratiewerkzaamheden laten uitvoeren.

Het voornemen is om het achterhuis als bijgebouw te behouden. De dwarsschuur heeft nog een karakteristieke gebintenwerk. Op basis van de gebintenindeling kunnen er drie appartementen worden gerealiseerd. Hierbij blijft het karakteristieke gebintenwerk behouden. De gevels van de dwarsschuur worden weer in oude ere hersteld door middel van potdekselwerk. De dakbedekking bestaat in de huidige situatie uit golfplaten maar worden vervangen door deels dakpannen en een rietenkap.

Tot slot wordt het gehele perceel landschappelijk ingepast. De verkaveling structuur met kenmerkende houtwallen wordt zoveel mogelijk hersteld. Hiermee wordt het beeld vanaf de Heerenweg richting het achterliggende landschap weer teruggebracht naar het oorspronkelijke beeld. Aan de oostzijde van het perceel worden deze zichtlijnen belemmerd door de voormalige agrarische loopstal. De huidige staat van de loopstal verkeerd in slechte staat. Daarom zal een deel van de loopstal worden gesloopt waarmee zichtlijnen naar het achterliggende landschap worden hersteld. Het te handhaven deel kan worden voorzien van een nieuw dak (nu nog asbest) en nieuw potdekselwerk. Hiermee ontstaat een harmonie in gevelafwerking van de gebouwen op het perceel. Het te handhaven deel van de loopstal zal worden gebruikt voor landschapsonderhoud en het stallen van machines voor het onderhoud van aangrenzende gronden.

Het voornemen is in lijn met het gemeentelijke VAB beleid. Het VAB beleid staat splitsing in meerdere woningen toe bij karakteristieke / monumentale voormalige boerderijen. Zoals beschreven heeft de dwarsschuur een aanduiding 'karakteristiek'. Daarnaast wordt aansluiting gezocht bij KGO om voldoende kwaliteitsimpuls te bieden voor de omgeving om zodoende de extra appartementen te kunnen realiseren.

1.1.2.3 Landschappelijke inpassing en KGO

Zoals hiervoor is beschreven wordt het voorgenomen initiatief mogelijk gemaakt door het VAB beleid in combinatie met KGO. Voor het vergroten van woningen in het buitengebied heeft de gemeente Staphorst een notitie opgesteld, namelijk "Notitie Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving Gemeente Staphorst". De provincie biedt in de Omgevingsvisie ontwikkelingsruimte in het landelijk gebied. Leidend begrip hierbij is de ruimtelijke kwaliteit. De notitie biedt de mogelijkheid om de inhoud van woningen in het buitengebied te verruimen tot 1.500m³ onder voorwaarden.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in het vergroten van het bouwvolume op het perceel aan de Heerenweg 57 in IJhorst. Het initiatief gaat dan ook niet uit van het realiseren van extra bebouwing. Wel is er sprake van een toename van gebruik van reeds bestaand volume ten behoeve van wonen. De appartementen zullen worden gerealiseerd in een bestaande aangebouwde dwarsschuur. Bij een indeling van 3 appartementen in de achterste helft van de dwarsschuur betreft dit een oppervlakte van 164m² met een gemiddelde hoogte van 3,55m[1]. Samen maakt dit een inhoud van 164x3,55=582m³.

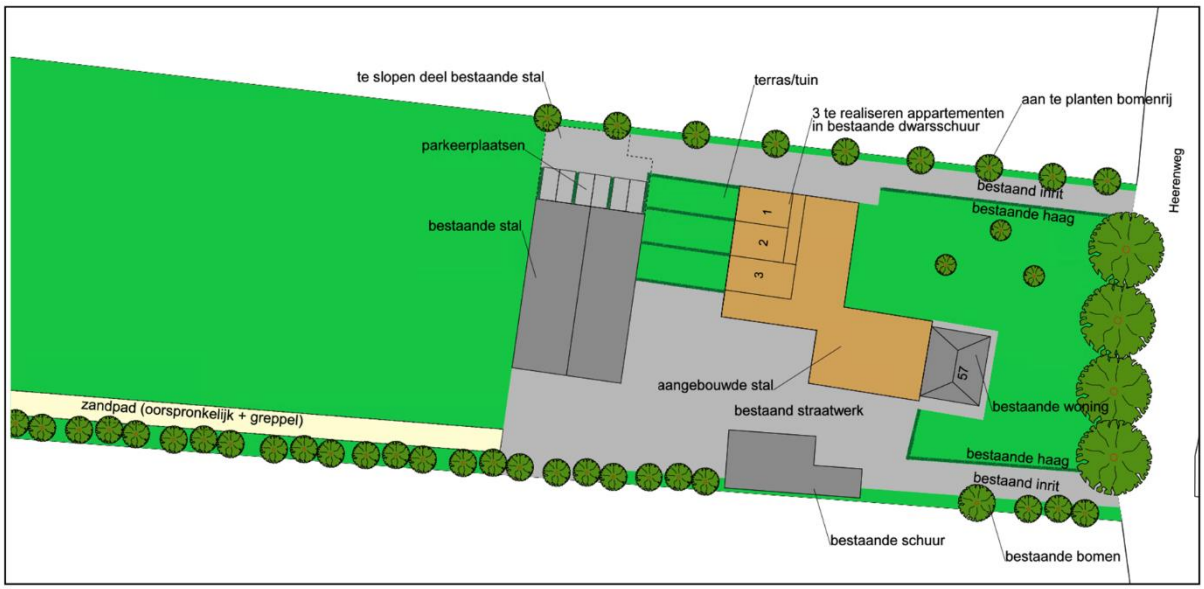
Onder voorwaarden wordt toegestaan om de inhoud van woningen in het buitengebied te verruimen tot 1.500 m³. Het berekeningsmodel KGO van de gemeente Staphorst is als volgt:

1. Bepalen aantal extra kuubs x € 30 = € bedrag ruimtelijke investering dat als uitgangspunt geldt (A)
2. Ligt het plangebied al dan niet in bebouwingsclusters met meerdere gebouwen (zoals bijvoorbeeld de Halfweg)
    - Gelegen buiten bebouwingscluster: gevraagde kwaliteitsimpuls 75% van bedrag A
    - Gelegen binnen bebouwingscluster: gevraagde kwaliteitsimpuls 65% van bedrag A
3. Wordt extra kwaliteit geleverd in rood of bij de inrichting van de huiskavel:
    - Nee, dan blijven genoemde percentages onder 2 van toepassing
    - Ja, dan gaat het volgende gelden:
        - Buiten bebouwingscluster: 65% van de meerwaarde van bedrag A
        - Binnen bebouwingscluster 55% van de meerwaarde van bedrag A

Op basis van het berekeningsmodel ontstaat het volgende beeld. De compensatie in de ruimtelijke kwaliteit wordt gezocht in de directe omgeving van het plangebied, waarbij voornamelijk wordt geïnvesteerd in landschappelijke groenstructuren. Zoals in beleidsstuk van de gemeente Staphorst wordt beschreven is er op basis van ervaringscijfers de meerwaarde bepaald op € 30,- per kuub. De vergroting van het woonoppervlakte is bepaald op 528 m³. In de notitie wordt gesteld dat een deel van de toegekende meerwaarde niet gecompenseerd hoeft te worden. Dit wordt met name gemotiveerd als beloning voor een goede investering in de ruimtelijke kwaliteit. Op basis van het voorliggende ruimtelijke kwaliteitsplan wordt hier invulling aan gegeven. Bij een toename van 582m³, met een compensatiefactor van 75%, geldt dat de extra investering in de ruimtelijke kwaliteit in voorliggend geval 582 x 30 x 0,75 = € 13.095,- dient te bedragen. In bijlage 1 van de toelichting is het ruimtelijke kwaliteitsplan opgenomen. In het ruimtelijke kwaliteitsplan wordt beschreven hoe het te investeren bedrag wordt ingezet.

In afbeelding 1.1 is de erfinrichtingstekening opgenomen waaruit blijkt hoe het nieuwe erf landschappelijk wordt ingepast. Concreet bestaat de landschappelijke inpassing uit:

- het realiseren van een houtsingel aan de oostzijde van het perceel;
- de aanleg van een karakteristieke zandweg met greppel.



Afbeelding 1.1 Landschappelijke inpassing Heerenweg 57 (Bron: VBT)

1.1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Buitengebied, partiele herziening Heerenweg 57 IJhorst" bestaat uit de volgende stukken:

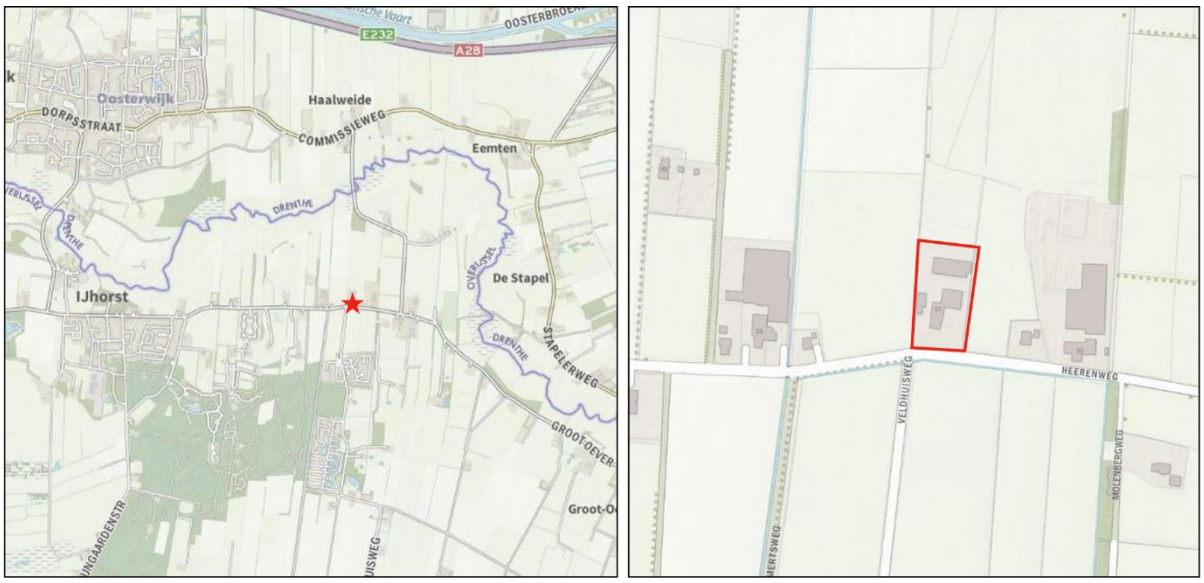
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0180.5102021005-ON01) en een renvooi;
- regels.

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.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Heerenweg 75 te IJhorst, in het buitengebied van de gemeente Staphorst. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Staphorst, sectie C, nummer 3742.

De ligging van het plangebied ten opzichte van het buurtschap IJhorst en de directe omgeving is in afbeelding 1.2 weergegeven. Het plangebied is hierin indicatief met rode ster en rode lijn aangeduid. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt naar de verbeelding verwezen.



Afbeelding 1.2 Ligging plangebied ten opzichte van IJhorst en de directe omgeving (Bron: Atlas van Overijssel)

1.3 Huidige planologische situatie

1.3.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van “Bestemmingsplan Buitengebied Staphorst” en bestemmingsplan “Veegplan Buitengebied” van de gemeente Staphorst. Ten aanzien van de verbeelding is “Bestemmingsplan Buitengebied Staphorst” leidend. De geldende bouw- en gebruiksregels zijn in “Veegplan Buitengebied” opgenomen. De bestemmingsplannen zijn op respectievelijk 25 juni 2013 en 9 juli 2019 door de gemeenteraad van de gemeente Staphorst vastgesteld.

In afbeelding 1.3 is een uitsnede van de verbeelding van “Bestemmingsplan Buitengebied Staphorst” weergegeven. Het plangebied is indicatief met rode lijn aangeduid.



Afbeelding 1.3 Uitsnede verbeelding "Bestemmingsplan Buitengebied Staphorst" (Bron: Ruimtelijke plannen)

1.3.2 Beschrijving bestemmingen

Het plangebied is geheel voorzien van de bestemming 'Wonen -1'. Ter plaatse van de woonboerderij is de bouwaanduiding 'Karakteristiek' opgenomen. Daarnaast geldt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6'. Hierna wordt nader op de bestemmingen ingegaan.

Wonen -1

Gronden die bestemd zijn als 'Wonen -1' zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijfs- of kantooractiviteiten, bed and breakfast en bestaande bedrijven.

In de bouwregel is bepaald dat het bestaande aantal woning per bestemmingsvlak zijn toegestaan. De inhoud van een hoofdgebouw, inclusief aangebouwde of vrijstaande bijgebouwen, bedraagt ten hoogste 1.100 m³, met dien verstande dat de gezamenlijke inhoud van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan de inhoud van het bestaande hoofdgebouw. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 10 m, danwel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

Waarde – Archeologie 6

De voor 'Waarde - archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van lage archeologische verwachtingswaarden.

1.4 Volledige beschrijving strijdigheden met vigerend bestemmingsplan

Het realiseren van drie appartementen in de bestaande karakteristieke dwarsschuur is vanwege het ontbreken van passende gebruiks- en bouwmogelijkheden, niet in overeenstemming met de geldende bestemming. Ter plaatse van het bestemmingsvlak ‘Wonen -1’ is namelijk het bestaande aantal woningen toegestaan, oftewel één woning. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk om voorliggend initiatief mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om het voornemen te kunnen realiseren.

1.5 Leeswijzer

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

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

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

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

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

Hoofdstuk 7 bevat de sociale component van het plan.

In de hoofdstukken 8 en 9 wordt respectievelijk ingegaan op de uitvoerbaarheid en de juridische aspecten/planverantwoording van het project.

Hoofdstuk 10 gaat in op de handhaafbaarheid van het plan.

HOOFDSTUK 2 HISTORISCH-GEOGRAFISCHE BESCHRIJVING PLANGEBIED EN OMGEVING

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Staphorst, ten oosten van de kern IJhorst. De ruimtelijk-functionele structuur bestaat voornamelijk uit (agrarische) bedrijfspercelen, agrarische cultuurgronden, natuurgronden en verspreid liggende woonpercelen. Belangrijke ruimtelijke structuurdrager is de Reest ten noorden van het plangebied.

Het plangebied wordt aan de noord-,oostzijde en westzijde door agrarische cultuurgronden begrensd. Ten zuiden bevindt zich de Heerenweg. Verder bevindt zich aan de oostzijde en westzijde een agrarisch- en woonperceel.

Het perceel aan de Heerenweg 57 betreft een woonperceel met een voormalige woonboerderij, bestaande uit een karakteristiek voor- en achterhuis, en aangebouwde dwarsschuur. De voormalige woonboerderij is aangeduid als karakteristiek. Verder bevindt zich op het perceel een voormalige agrarische loopstal en bijgebouw. Aan de zuidzijde van het perceel zijn de gronden ingericht als tuinen voor het overige is rondom de bebouwing erfverharding aanwezig.

De huidige situatie van het plangebied is in afbeelding 2.1 indicatief weergegeven. In afbeelding 2.2 zijn straatbeelden van de huidige situatie opgenomen.



Afbeelding 2.1 Huidige situatie plangebied (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.2 Straatbeeld plangebied met karakteristieke woonboerderij (Bron: Google Streetview)

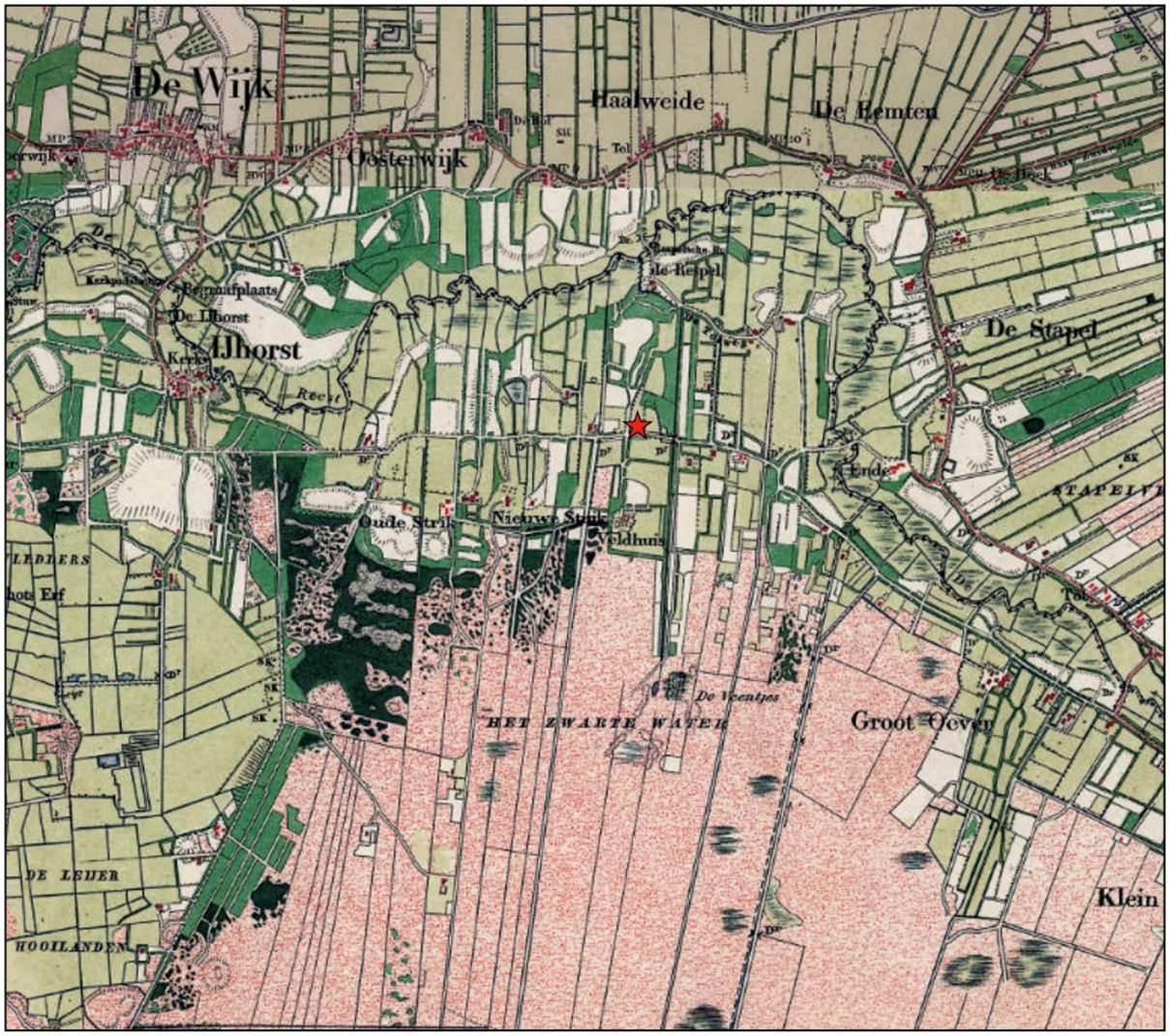


Afbeelding 2.3 Straatbeeld plangebied met karakteristieke dwarsschuur op het achtererf (Bron: Google Streetview)

2.2 Ontstaansgeschiedenis

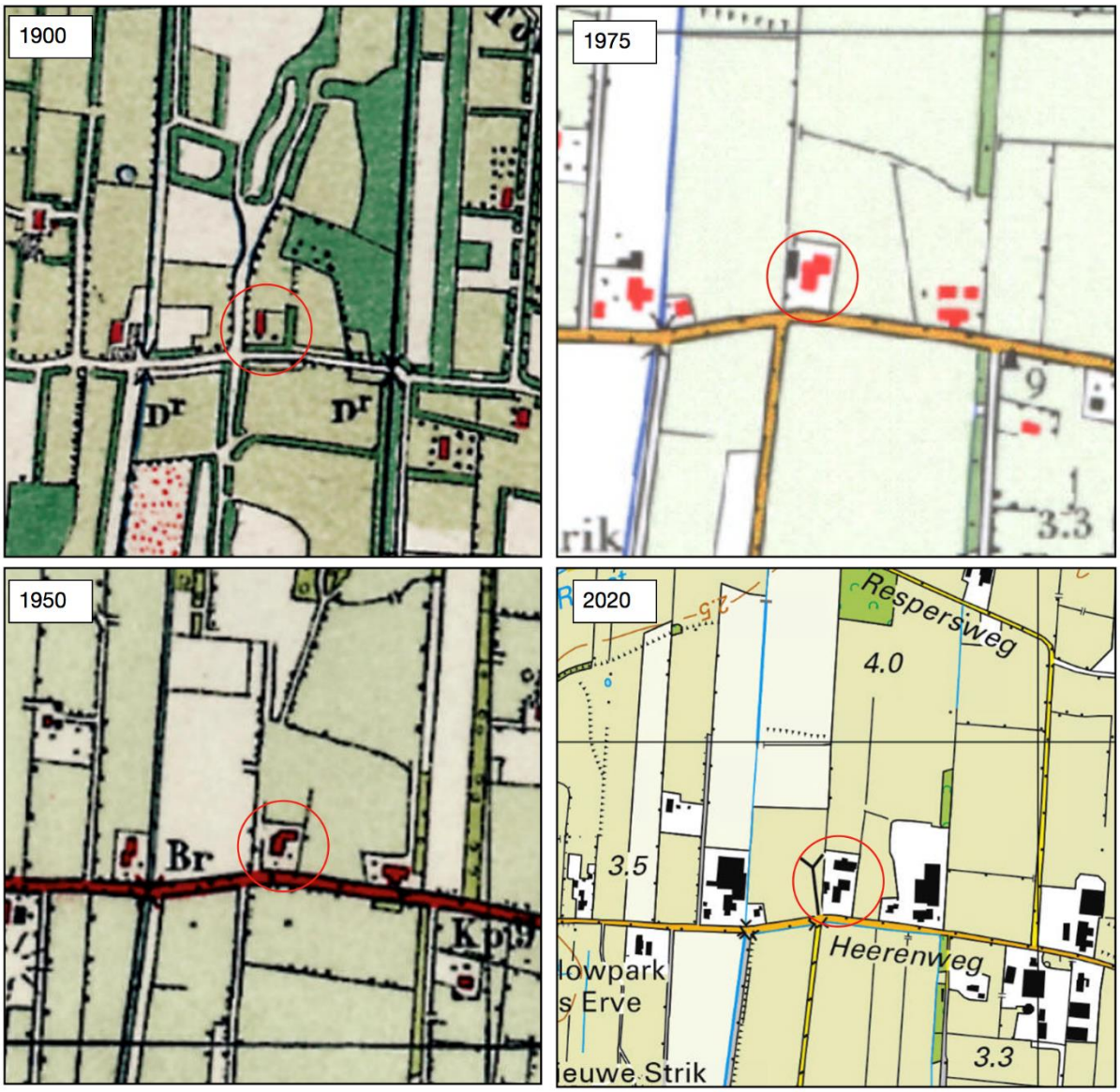
De gemeente Staphorst was vroeger een groot en uitgestrekt hoogveengebied. Ten westen van de huidige dorpen Rouveen en Staphorst lag dit hoogveen op een ondergrond van laagveen, ten oosten hiervan op zand. Door de sterke wind tijdens de laatste ijstijd (Weichselien) ontstonden op verschillende plekken lange dekzandruggen. In de laagten tussen de dekzandruggen kon het regenwater moeilijk weg. Ter plaatse van het plangebied sneed het water een weg door de zandgronden en langs dit riviertje ontstond plantengroei. Zo groeide door de eeuwen heen een dik veenpakket op de oevers van de Reest. Men vestigde zich op de ruggen, ontgon gedeeltelijk het veen en bedreef kleinschalige veeteelt en landbouw. Door de hoogteverschillen en de zwaar beplante randen ontstond een kleinschalig en gevarieerd landschap dat in de loop der eeuwen nauwelijks veranderd is. De boerderijen werden vooral rondom de essen gesitueerd op de hoogste dekzandkoppen aan de randen van het beekdal. De boerenerven bepalen daardoor het beeld van het beekdallandschap, dat ligt ingeklemd tussen wegen op de hoge oevers.

Hier ligt ook het dorp IJhorst, voor het eerst genoemd in een akte uit het jaar 1176. Hierin wordt gesproken van vijf hoeven langs de Reste (Reest) en laat de Bisschop van Utrecht weten dat hij de belasting opbrengsten schenkt aan het klooster van Dickninge, westelijk van het dorp. Uit een akte uit 1217 blijkt dat twee van deze hoeven, Bugenigge (Beugelen) en de Esphorst (de Respers) in het bezit waren van de Ruiner monniken. In die tijd was IJhorst overigens nog niet met Staphorst verenigd omdat het zijn eigen 'sworen' (rechters of scholtussen) bezat. In de 14e eeuw wordt er al gesproken over zestien volle erven langs de Reest. Het riviertje vormt sinds eeuwen ook een natuurlijke gemeentegrens.



Afbeelding 2.4 Buitengebied van de gemeente Staphorst rond het jaar 1905 (Bron: Gemeente Staphorst)

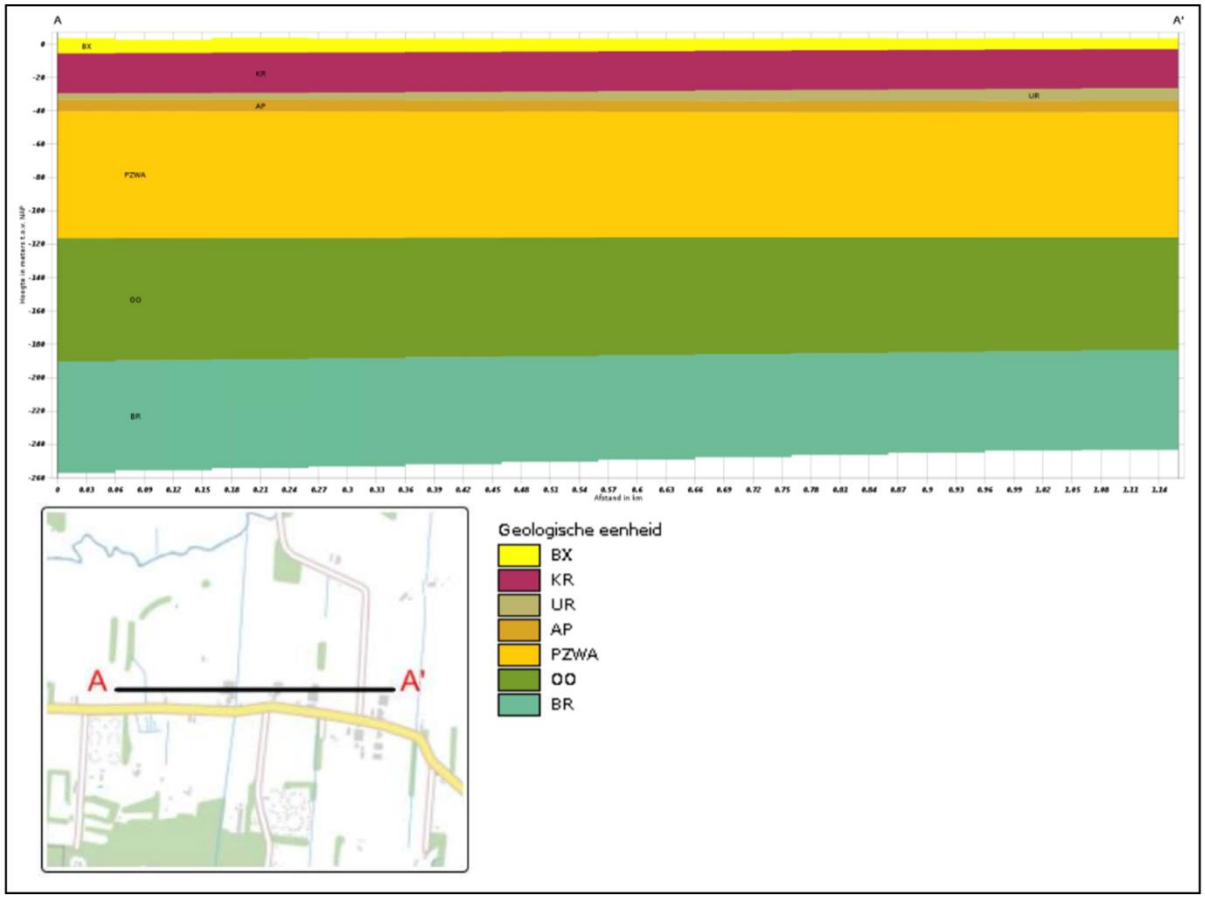
In afbeelding 2.5 is een afbeelding opgenomen die toont hoe het landschap rondom het plangebied en het plangebied zelf (rode omlijning) zich van 1900 tot 2020 heeft ontwikkeld.



Afbeelding 2.5 Geschiedenis van het plangebied door de jaren heen van 1900 tot en met 2020 (Bron: Topotijdreis)

2.3 Hydrologie

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig er bevinden zich in de omgeving wel diverse afwateringssloten. De regionale geohydrologische bodemopbouw is weergegeven in afbeelding 2.5. Het plangebied bevindt zich niet in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Het plangebied bevindt zich circa 3,5 meter boven NAP. De regionale grondwaterstroming is noordwestelijk.



Afbeelding 2.5 Geologisch opbouw landelijk model DGM v2.2 (Bron: Bodemonderzoek Agriterra business)

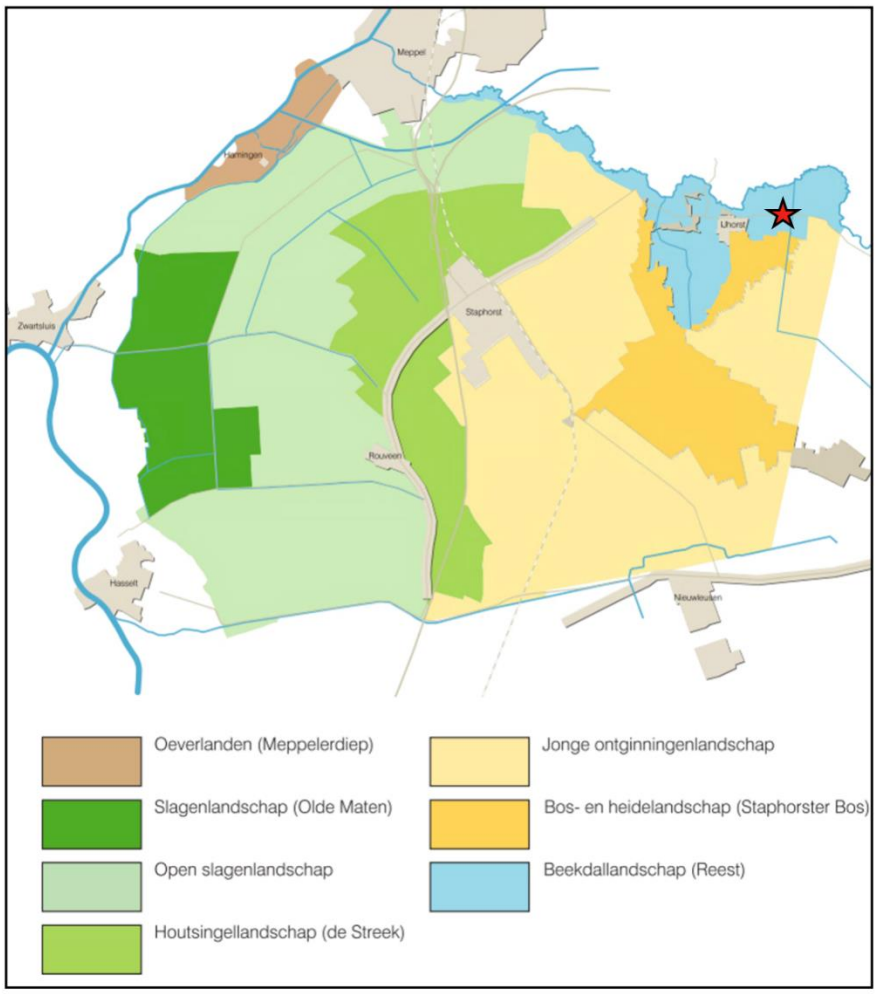
2.4 Landschaps- en natuurwaarden

2.4.1 Natuurnetwerk Nederland en Natura 2000

Binnen het plangebied zijn geen gronden aanwezig die onderdeel uitmaken van NNN-gebieden of Natura 2000-gebieden (zie ook paragraaf 6.13 van deze toelichting). Het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Nederland ligt op een afstand van 139 meter van het plangebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied ligt op circa 11 kilometer afstand van het plangebied.

2.4.2 Landschapstypen

In afbeelding 2.6 is een uitsnede van de landschapskwaliteitkaart van de gemeente Staphorst weergegeven. Het plangebied is hierin met rode ster aangeduid.



Afbeelding 2.6 Landschapskwaliteiten Staphorst (Bron: Landschapsplan Staphorst, gemeente Staphorst)

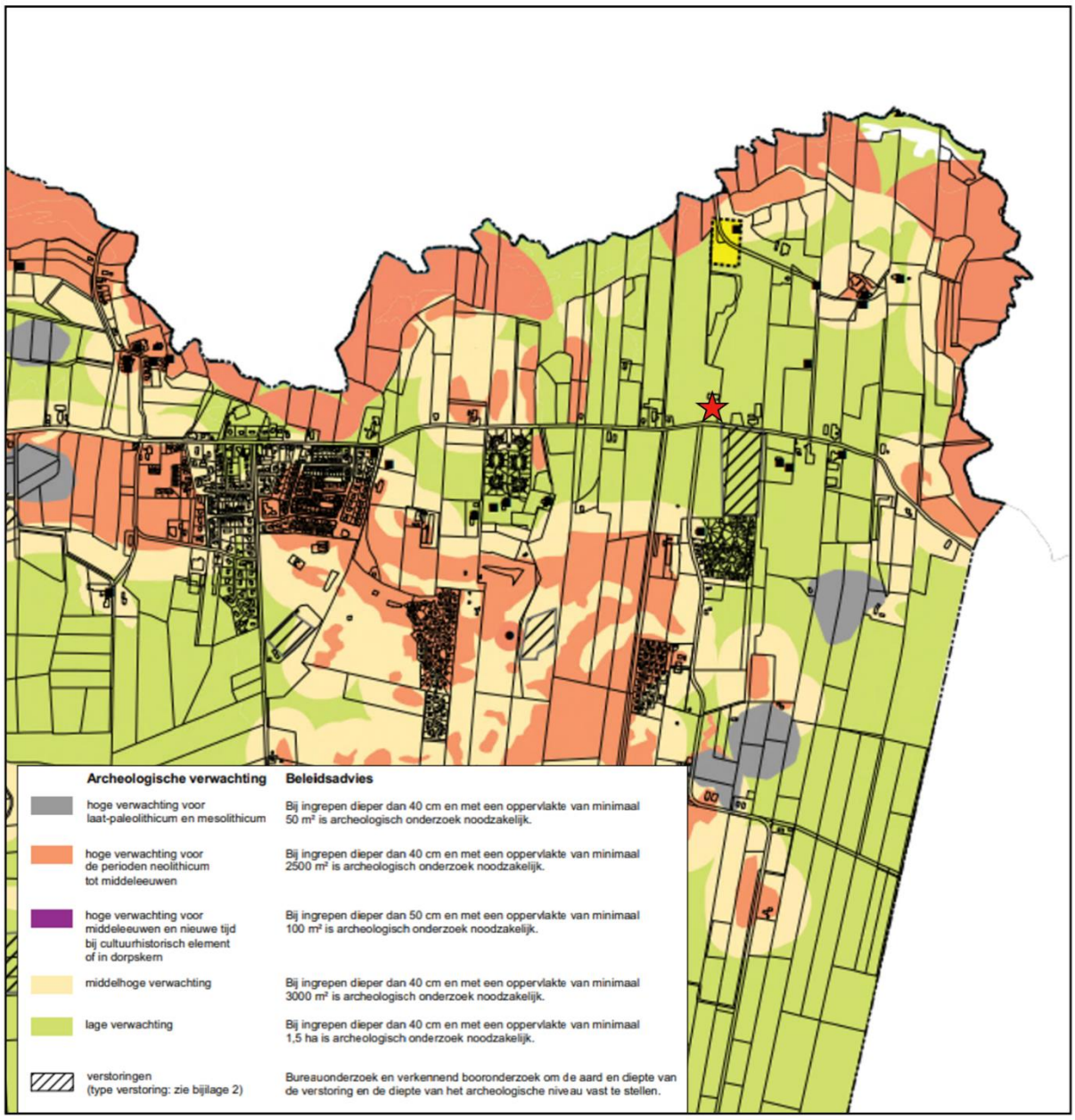
Op basis van het landschapsplan Staphorst ligt het plangebied binnen het Beekdallandschap Reest. Het beekdallandschap wordt gevormd door relatief laaggelegen gebieden aan weerszijden van beken/riviertjes, en de omringende hogere zandgronden. Dit betreft een tamelijk kleinschalig gebied wat vroeger veelal werd gebruikt als hooiland. Het landschap kenmerkt zich door houtsingels.

2.5 Archeologie en cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorische beekdallandschap van het Reestdal. In paragraaf 2.2 is uitgebreid op de cultuurhistorische kenmerken van het omliggende landschap ingegaan. Zoals al eerder is vermeld kent de voormalige woonboerderij de aanduiding 'karakteristiek' en is het opgenomen in de lijst met monumenten in de gemeente Staphorst. Bij het aanvragen van een bouwvergunning voor de voorgenomen ontwikkeling zal worden voldaan aan de eisen vanuit Welstand. Opgemerkt wordt dat middels voorliggend initiatief de karakteristieke kenmerken van de voormalige woonboerderij worden hersteld en dat daarmee geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorie ter plaatse.

Op basis van de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Staphorst is het plangebied gelegen in het archeologische verwachtingsgebied 'Lage verwachting'. Dit is doorvertaald naar de bestemmingsplannen "Buitengebied Staphorst" en "Veegplan buitengebied" door het gebied te voorzien van een archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6'. In de dubbelbestemming zijn grenswaarden opgenomen wanneer een archeologisch onderzoek benodigd is. Voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' geldt dat bij bouwwerken minder dan 1,5 ha geen archeologisch onderzoek benodigd is. In

voorliggend geval wordt deze grenswaarde niet overschreden. In afbeelding 2.7 is een uitsnede van de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart opgenomen, het plangebied is weergegeven middels rode ster.



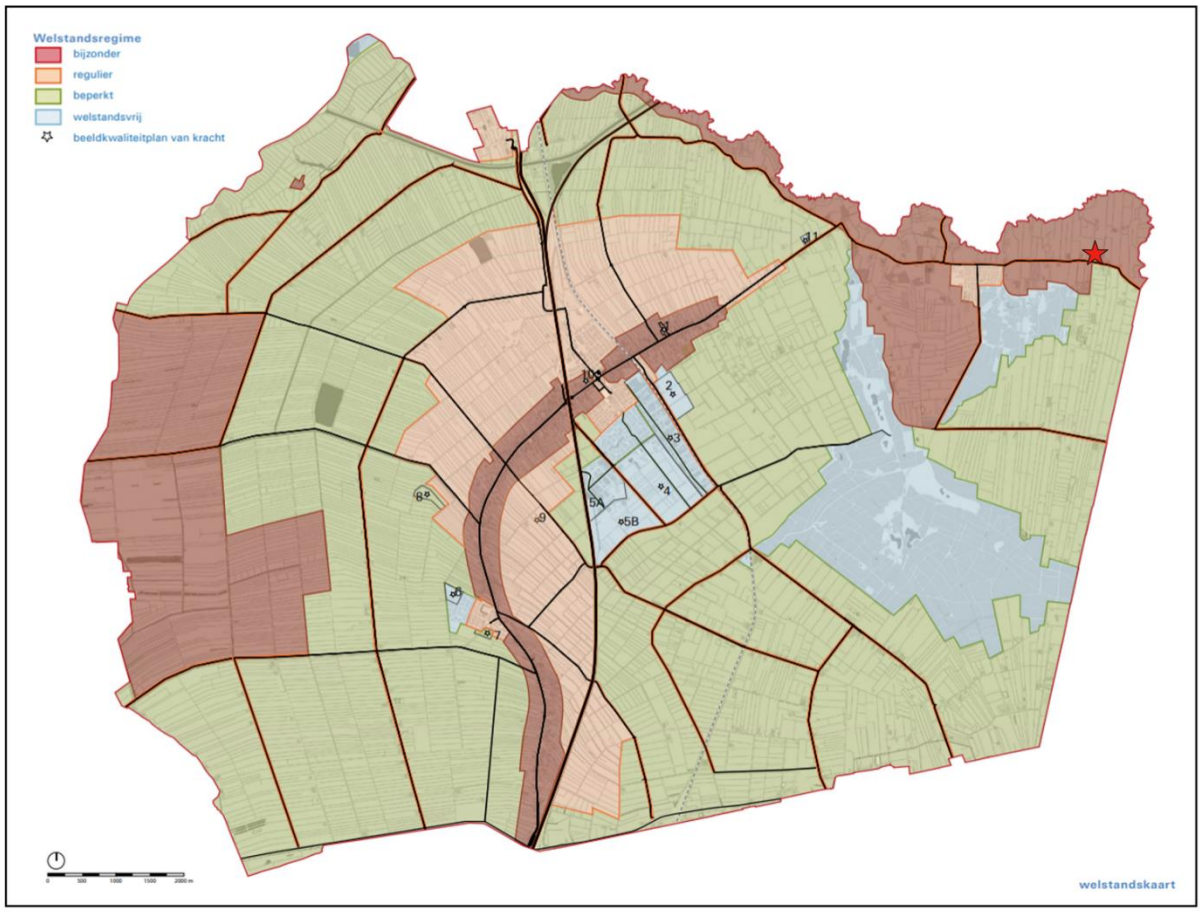
Afbeelding 2.7 Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (Bron: gemeente Staphorst)

2.6 Stedenbouwkundige waarden

Voor het plangebied gelden stedenbouwkundige waarden, deze komen voort uit de Ruimtelijke Atlas en de Welstandsnota van de gemeente Staphorst.

Op basis van de hierbij behorende welstandskaart is het projectgebied gelegen in een gebied waar een bijzonder regime geldt (zie paragraaf 5.3.5 van deze toelichting). Dit regime blijft beperkt tot de meest karakteristieke delen van het buitengebied, het Reestdal aan de noordzijde en De Olde Maten aan de westzijde van de gemeente. In het Reestdal vormt ook de erfbebouwing een kenmerkend onderdeel van het landschap.

In voorliggend geval worden er geen nieuwe bouwwerken gerealiseerd. Via een bestemmingsplanherziening wordt afgeweken van het bestemmingsplan en wordt het woonoppervlak vergroot waardoor er drie appartementen in een aangebouwde dwarsschuur worden gerealiseerd. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de realisatie van de appartementen wordt getoetst aan de Ruimtelijke Atlas en de Welstandsnota van de gemeente Staphorst.



Afbeelding 2.8 Welstandkaart (Bron: gemeente Staphorst)

HOOFDSTUK 3 GEMEENTELIJKE RANDVOORWAARDEN AAN HET INITIATIEF

3.1 Beeldkwaliteitseisen

Zoals reeds vermeld behoort het projectgebied tot een karakteristiek deel van het buitengebied van de gemeente Staphorst, namelijk het Reestdal. Ter plaatse geldt op basis van de welstandskaart van de gemeente een bijzonder regime. Bij een bijzonder welstandsregime wordt het gebouw niet alleen als zelfstandig object maar ook in haar details getoetst, de esthetische benadering. Een bijzonder welstandsregime sluit af met de volgende aspecten:

- de keuze tussen continuerend of contrasterend materiaalgebruik: baksteen, beton, hout, metaal of kunststof in delen of platen;
- de toepassing van kleuren: natuurlijke materiaaltinten of kleur als toegevoegd compositiemiddel;
- de raamindeling: niet onderverdeelde vlakken, opbouw door stijlen en regels, verdeling in richels en roeden;
- de detaillering: dakrand en dakgoot, hemelwaterafvoeren en opvangbakken, ramen en kozijnen, hekwerken en bijzondere elementen;
- de toepassing van ornamenten: sluitstenen, hoekstenen, tegeltableaus, kunstwerken aan de gevel etc.;
- de materiaaltoepassing en het kleurgebruik van de onderdelen van het object.

Het bouwplan voor de appartementen zal bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen door welstand getoetst worden.

3.2 Gemeentelijke randvoorwaarden

Uitgangspunten initiatiefnemer:

- Het realiseren van drie appartementen in een bestaande karakteristieke dwarsschuur;
- Renovatie van bestaande bouwwerken op het perceel, onder andere achterhuis woonboerderij, aangebouwde dwarsschuur en voormalige loopstal;
- Sloop van een deel van de voormalige loopstal om zichtlijnen op het achterliggende landschap te herstellen;
- Het nieuwe erf landschappelijk inpassen waarbij rekening wordt gehouden met het karakteristieke cultuurhistorische landschap van het Reestdal.

Uitgangspunten omgevingskamer:

- Adviseert het college een positief standpunt in te nemen, onder voorwaarde dat een nadere uitwerking voor de landschappelijke inpassing van het erf en bebouwing plaats vindt en tijdens de toekomstige omgevingsvergunningaanvraag met de stadsbouwmeester/monumentencommissie een nadere welstandstoetsing plaats vindt.

Uitgangspunten Gemeente:

- Het college van Burgemeester en wethouders neemt een positief standpunt in en neemt de uitgangspunten en voorwaarden van de Omgevingskamer één op één over (nadere landschappelijke uitwerking van de erfinrichting en creëren van streekeigen verschijningsvorm van de bebouwing bij de aanvraag omgevingsvergunning);
- Vindt het van belang dat de omwonenden bij het plan worden betrokken;
- Uit het bestemmingsplan en de benodigde milieuonderzoeken moet blijken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

3.3 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing

3.2.1 Algemeen

De gemeente Staphorst beschikt over het 'Landschapsplan Staphorst': een beleidsplan dat bouwstenen biedt voor ontwikkeling en (her)inrichting van de diverse landschappen in het buitengebied. Daarnaast beschikt de gemeente over het 'Beeldenboek Landschappen en Erven', waarin streekeigen landschapskenmerken staan vermeld als inspiratiebron bij ontwikkelingen.

3.2.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich in het landschapstype Reestdal (Beekdallandschap): een kleinschalig gaaf beekdallandschap met kleine bolvormige essen, beekdalnatuur, hoger gelegen oude bewoningsplaatsen en andere archeologische rijkdom. Het landschapsplan en Beeldboek bieden bouwstenen en aspecten voor het landschapstype Reestdal. Hieronder wordt dit kort beschreven.

Voor het Reestdal wordt gestreefd naar behoud en ontwikkeling van het kleinschalige en afwisselende natuur- en cultuurlandschap. Daarbij wordt het verschil tussen half open oostelijke deel en het relatief open westelijke deel verder ontwikkeld. De bouwstenen hiervoor zijn graslanden, waardevolle essen, bosjes en perceelgrensbeplanting (oostelijke deel), solitaire bomen en erven met erfbeplanting aan de Lankhorsterweg/Heerenweg.

3.4 Doorvertaling randvoorwaarden naar initiatief

Het voornemen bestaat uit de realisatie van een drietal appartementen in een bestaande dwarsschuur. Het planvoornemen voorziet niet in het vergroten van het bouwvolume. Initiatief is juist gebaseerd op herstel van landschappelijke waarden en het herstellen van de karakteristieke woonboerderij. Onderdeel hiervan is ook het herstellen van het landschap rondom de boerderij, zodat ook daarin de historische verkavelingsstructuur weer helderder wordt. Voor het initiatief wordt aansluiting gezocht bij KGO om voldoende kwaliteitsimpuls te bieden voor de omgeving om zodoende de extra mogelijkheden te kunnen realiseren.

Voor het initiatief is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld waarin de "Notitie Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving Gemeente Staphorst" is verwerkt. In het ruimtelijke kwaliteitsplan is eveneens beschreven hoe wordt gekomen tot een goede landschappelijk inpassing. Een uitsnede van het erfinrichtingsplan is in afbeelding 1.2 opgenomen. In paragraaf 1.1.2.3 is hierbij beschreven hoe de gewenste ontwikkeling bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Staphorst.

HOOFDSTUK 4 VERBETERING RUIMTELIJKE KWALITEIT ALS GEVOLG VAN HET INITIATIEF

Ruimtelijke kwaliteit uit zich in plannen die zijn opgesteld vanuit de belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde van het gebied waarin zich het plan bevindt. De term 'toekomstwaarde' is in feite synoniem aan de term 'duurzaamheid'. De provincie Overijssel en de gemeente Staphorst hebben ruimtelijke kwaliteit tot de pijler van ruimtelijk beleid gemaakt, zie ook de provinciale en gemeentelijke omgevingsvisie (zie paragraaf 5.2.1 en paragraaf 5.3.1 van deze toelichting).

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

4.1 Gebruikswaarde

Wat betreft de gebruikswaarde wordt gesteld dat het woonoppervlak wordt vergroot ten behoeve van de realisatie van drie appartementen in een bestaande dwarsschuur. Verder wordt het perceel met karakteristieke bebouwing landschappelijk ingepast. Door middel van de realisatie van de appartementen wordt een geldstroom gegenereerd, waardoor in het nodige onderhoud en restauratie kan worden voorzien van de karakteristieke bebouwing op het perceel. Dit komt de gebruikswaarde en ruimtelijke kwaliteit van het erf richting de toekomst ten goede. Daarnaast wordt voorzien in de realisatie van groenelementen die het Reestdallandschap kenmerken, hierdoor neemt de gebruikswaarde aanzienlijk toe.

4.2 Belevingswaarde

Voorliggend initiatief brengt geen belemmeringen met zich mee voor de belevingswaarde ter plaatse van het plangebied. De bestaande bebouwing zal niet worden uitgebreid ten behoeve van het voornemen, met uitzondering van de voormalige loopstal. Het erf zal daarnaast landschappelijk worden ingepast conform de geldende gebiedskenmerken. Daarnaast wordt de karakteristieke bebouwing conform de cultuurhistorische kenmerken van het gebied hersteld en gerenoveerd. De belevingswaarde neemt met voorliggende ontwikkeling dan ook toe aangezien het erf landschappelijk wordt ingepast en karakteristieke bebouwing wordt gerenoveerd en een representatief woonperceel wordt gecreëerd.

4.3 Toekomstwaarde (duurzaamheid)

Met het realiseren van de appartementen in de dwarsschuur wordt voorzien in een toekomstbestendige situatie aan de Heerenweg 57 in IJhorst. Door middel van de verhuur van de appartementen kan geld worden gegenereerd waardoor kan worden voorzien in de restauratie van de karakteristieke woonboerderij met bijgebouwen. Middels voorliggend initiatief worden drie extra woningen op het perceel nabij de kern IJhorst toegevoegd, waardoor de toekomstwaarde van de kern IJhorst en omgeving wordt versterkt. De nieuwe appartementen in de bestaande dwarsschuur tast het karakteristieke karakter van het erf niet aan en biedt tegenwicht tegen de leegloop in de omgeving. De appartementen dragen bij aan de diversiteit van het woonklimaat in het buitengebied in Staphorst.

Daarnaast wordt rekening gehouden met de bestaande aanwezige landschappelijke kenmerken en blijven deze behouden of versterkt. Deze zullen in de toekomst nog aanwezig zijn. De voorgenomen ontwikkeling draagt dan ook bij aan de toekomstwaarde van het plangebied.

4.4 Conclusie

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

HOOFDSTUK 5 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.

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

5.1.1.1 Algemeen

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

5.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
   Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
   Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life.* Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
   Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
   Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit

vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

5.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigt en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: ´ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.´

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

5.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconstateerd is dat de woonfunctie passend is voor deze locatie. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen herontwikkeling.

Wat betreft de "Ladder voor duurzame verstedelijking" wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij "nieuwe stedelijke ontwikkelingen" (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Wat de “Ladder voor duurzame verstedelijking” betreft is een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van belang. Hierin is uitgesproken dat met de realisatie van 11 woningen niet voorzien wordt in een woningbouwlocatie of andere stedelijk ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (ABRS 16 september 2015, 201501297/1/R4). Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het realiseren van drie woningen in de vorm van appartementen. Opgemerkt wordt dat het hier gaat om een solitair erf in het buitengebied van de gemeente Staphorst, waardoor er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Gelet op de hiervoor genoemde uitspraak van de Afdeling is in voorliggend geval dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Geconcludeerd wordt dat geen verdere toetsing plaats hoeft te vinden aan de “Ladder voor duurzame verstedelijking” en dat het initiatief voldoet aan het rijksbeleid.

5.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening.

5.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

- Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.
- Ruimtelijke kwaliteit is datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit gaan vooral over 'goed': mooi, functioneel en toekomstbestendig.
- Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. In de omgevingsvisie gaat het over het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

5.2.2 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.

5.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

5.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

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

Ook wordt in deze fase de zgn. Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

5.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

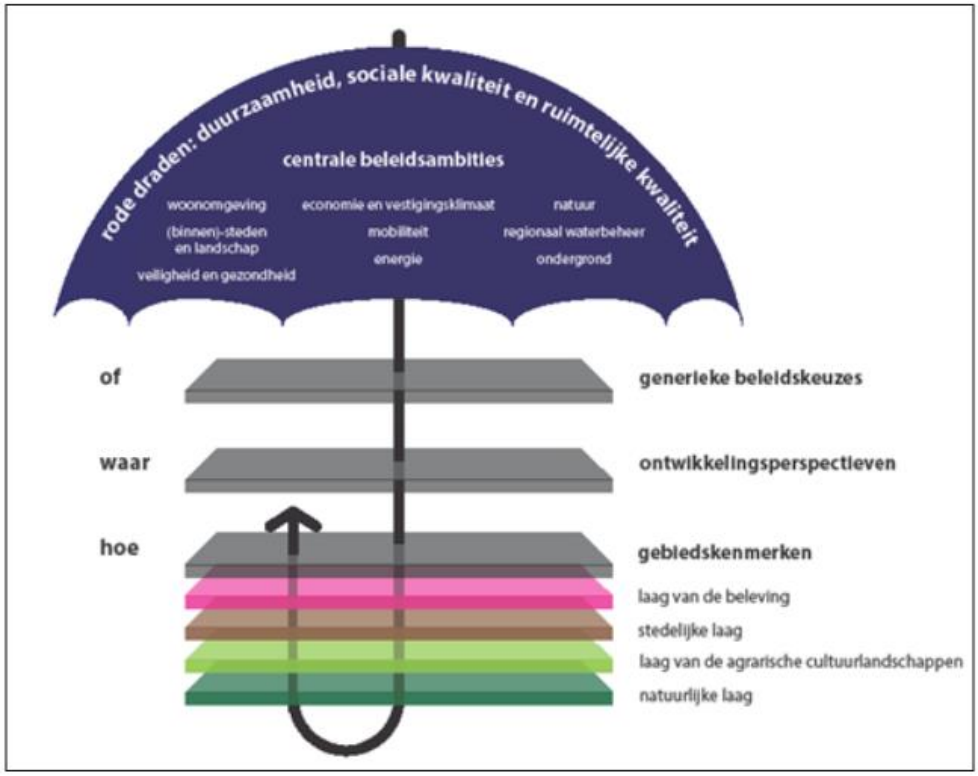
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

5.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

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



Afbeelding 5.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

5.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

5.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase "generieke beleidskeuzes" wordt opgemerkt dat sprake is van een woningbouwontwikkeling in het kader van het gemeentelijk VAB beleid. Hierdoor zijn met name artikel 2.1.3, artikel 2.1.5 lid 1, artikel 2.1.6 lid 1 en artikel 2.2.2 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader ingegaan op de genoemde artikelen.

<u>Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik</u>

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

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in het vergroten van bouwvolume aan de Heerenweg 57 in IJhorst. Het initiatief gaat uit van de realisatie van drie woonappartementen in een bestaande dwarsschuur. Middels voorliggend bestemmingplan wordt wel de gebruiksmogelijkheden voor wonen vergroot. Opgemerkt wordt dat per saldo geen sprake is van extra ruimtebeslag door bouwen en verharden op de groene omgeving, maar juist een lichte afname.

Ter compensatie wordt een deel van de voormalige loopstal gesloopt en worden er nieuwe groenelementen aangeplant op het perceel. Hiermee wordt het nieuwe perceel landschappelijk ingepast en de voorgenomen ontwikkeling gecompenseerd.

Artikel 2.1.5 lid 1: Ruimtelijke kwaliteit

In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

Artikel 2.1.6 lid 1: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

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 landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 lid 1 en artikel 2.1.6. lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving van de gemeente Staphorst. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- de sloop van een deel van de voormalige loopstal, zodat zichtlijnen naar achterliggende landschap worden hersteld;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit door de sloop- en compensatielocatie landschappelijk in te passen.

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan daarmee in verhouding met de geboden ontwikkelingsmogelijkheden en voorziet in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De gewenste ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met artikel 2.1.5 en artikel 2.1.6 uit de omgevingsverordening Overijssel. Voor een uitgebreidere beschrijving van het landschappelijk inpassen van het perceel wordt verwezen naar het ruimtelijk kwaliteitsplan in bijlage 1 van de toelichting.

Artikel 2.2.2 lid 1: Realisatie nieuwe woningen

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

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

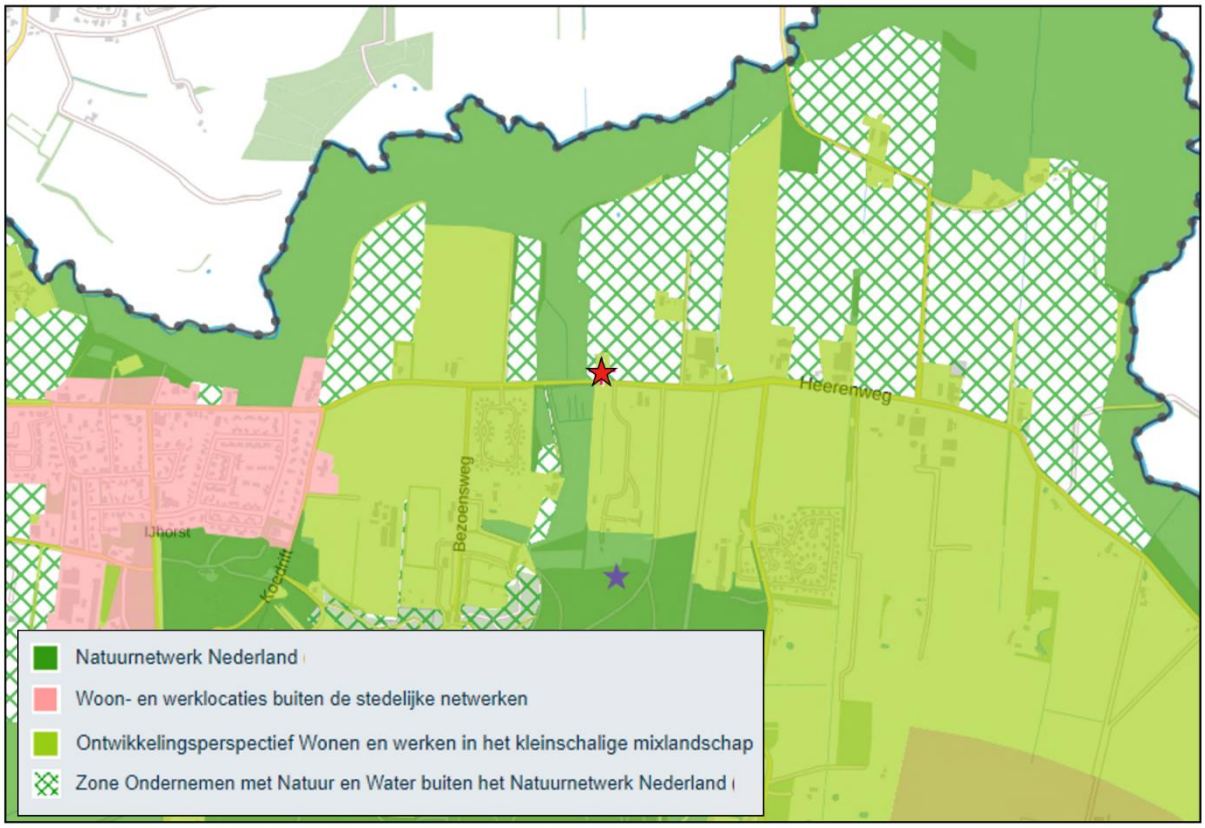
Zoals uit artikel 2.2.2 blijkt mogen bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen enkel voorzien in de realisatie van nieuwe woningen indien de behoefte daaraan in aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw. Hierbij dient te worden aangesloten bij de woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen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

Voorliggend plan omvat het realiseren van in drie verhuur appartementen. Opgemerkt wordt dat de appartementen zijn bedoeld voor de lokale behoefte. In paragraaf 5.3.4 wordt aangetoond dat voorliggend plan bijdraagt aan de behoefte naar nieuwe kleinschalige woningen voor bijvoorbeeld jongeren in het buitengebied van de gemeente Staphorst.

Bij de overige afwegingen in de eerste fase 'Of - generieke beleidskeuzes' zijn er verder geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen.

5.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied ligt binnen het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap'. In afbeelding 5.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen, waarin het plangebied indicatief met rode ster is weergegeven.



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

'Wonen en werken in een kleinschalig mixlandschap'

Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, willen we in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

Schaalvergroting in de landbouw en opwekking van hernieuwbare energie krijgen ruimte in het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap, onder de voorwaarde van zorgvuldige inpassing in het kleinschalige landschap. Ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden.

Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"

Het concrete voornemen voorziet in het planologisch inpassen van drie appartementen in bestaande bebouwing en het landschappelijk inpassen van het nieuwe perceel. De woonfunctie is passend in het mixlandschap. De nieuwe appartementen zijn niet van invloed op het landschap en brengen geen extra belemmeringen met zich mee ten aanzien van de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven. Verwezen wordt dan ook naar hoofdstuk 6 waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen de geldende ontwikkelingsperspectief.

5.2.4.3 Gebiedskenmerken

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

Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie in het buitengebied ligt. Dit betekent dat de 'Stedelijke laag' buiten beschouwing kan blijven.

De "Natuurlijke laag"

Het plangebied ligt binnen de gebiedskenmerken 'Beekdalen en natte laagtes'. Afbeelding 5.3 betreft een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de "Natuurlijke laag". Het plangebied is indicatief met de rode ster weergegeven.



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

'Beekdalen en natte laagtes'

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

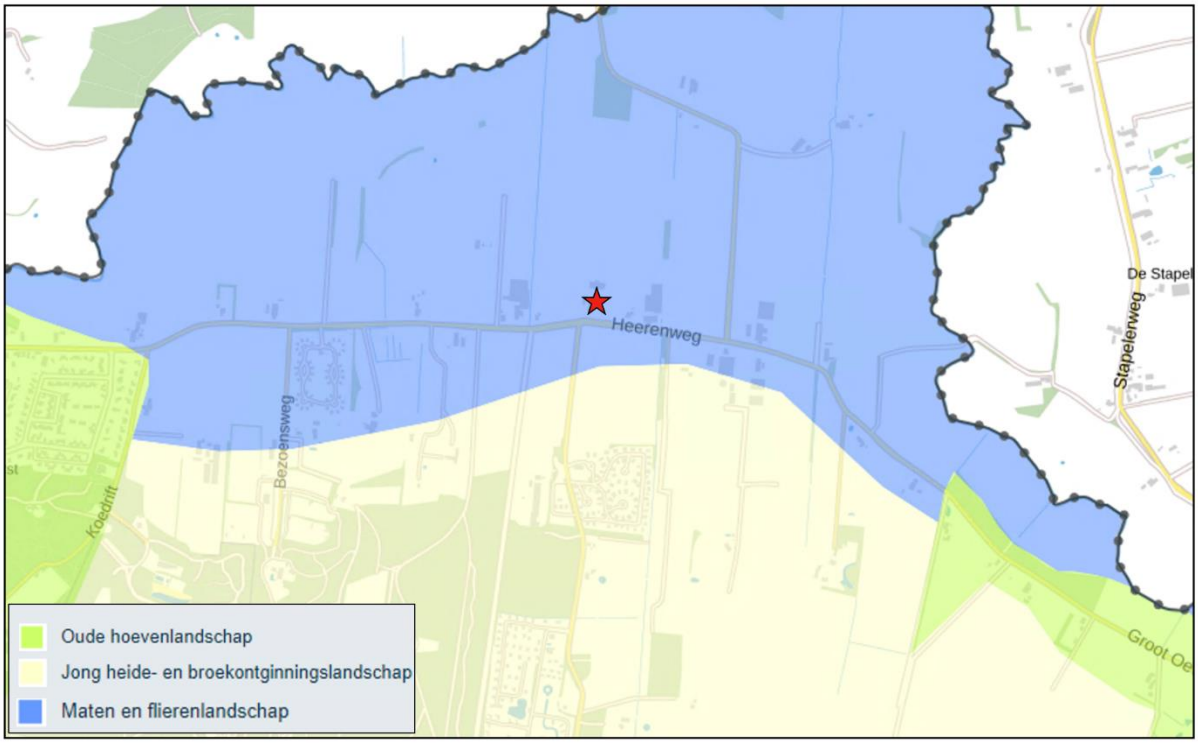
Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid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

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

Het oorspronkelijke landschap is ter plaatse van het plangebied nog nauwelijks waarneembaar, aangezien deze in cultuur is gebracht ten behoeve van de landbouw. Geconcludeerd wordt dat de "Natuurlijke laag" geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

De "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Maten en flierenlandschap'. In afbeelding 5.4 wordt dit weergegeven. Het plangebied is met rode ster weergegeven.



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

'Maten en flierenlandschap'

Laaggelegen kleinschalig landschap dat zich langs de beken, in de natuurlijke laagten heeft ontwikkeld. Langs de ontwateringssloten haaks op de beek werd vaak hakhout aangeplant. Dit diende tevens als perceelsafscheiding – daar, waar de ontwateringssloot niet altijd watervoerend – was in geval van beweiding. Rond de beek ontstond een lineair landschap, met daaromheen in de natte laagtes een matenlandschap. Kleinschalig landschap langs beken en in laagten met veel variatie in ruimtelijke opbouw: de open ruimte van de watergang, de coulissen van hakhoutstruweel, de open kamers van de hooien weilanden, met hier en daar een broekbos op de nattere plekken. Vloeivelden maakten onderdeel uit van het bemestingssysteem. Het Maten- en Flierenlandschap is veelal de contramal van het essenlandschap en het oude hoevenlandschap en was daar functioneel aan verbonden.

Als ontwikkelingen plaats vinden in of nabij het Maten en Flierenlandschap, dan dragen deze bij aan versterking van het historische lineaire landschap met open 'kamers' en coulissen, aan accentuering van de overgang naar hogere gronden, de toegankelijkheid, de beleefbaarheid en het vasthouden van water. Inrichting van nog gave delen richt zich op het behouden van de cultuurhistorische waarden.

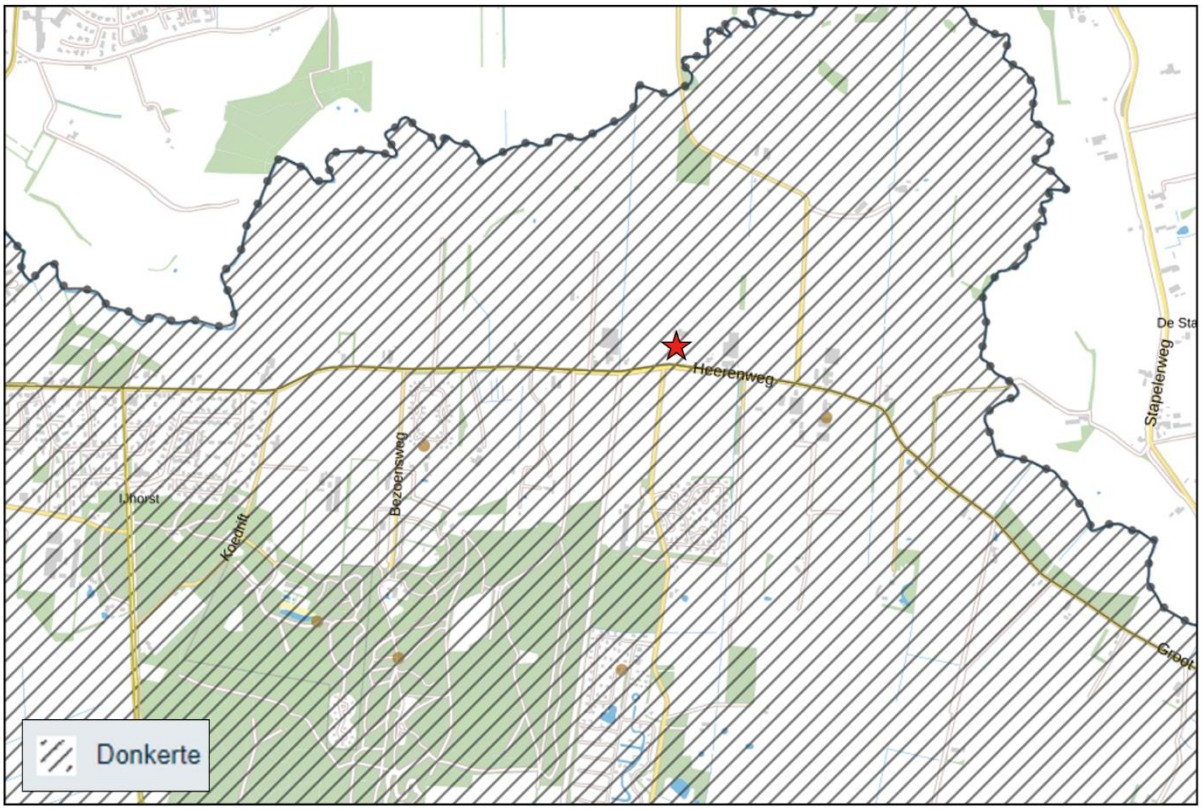
Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

De landschappelijke waarden in het plangebied worden als gevolg van het voornemen versterkt. Dit gebeurt enerzijds door de sloop van de voormalige loopstal, waardoor zichtlijnen worden hersteld en anderzijds het realiseren van natuur en een landschap bepalende houtsingel. Anderzijds wordt het nieuwe erf landschappelijk ingepast conform de ter plaatse geldende gebiedskenmerken. Met de landschappelijke inpassing wordt voorzien in het aanbrengen van streekeigen beplating en worden zichtlijnen in het landschap hersteld. Zie hiervoor ook paragraaf 1.1.2 en bijlage 1 van deze toelichting.

De gewenste ontwikkeling is in overeenstemming met de gebiedskenmerken van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

De "Laag van beleving"

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



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

'Donkerte'

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

Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van beleving'

Met de realisatie van de in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling vindt ten opzichte van de bestaande situatie geen extra uitstraling van kunstlicht plaats. zie hiervoor ook paragraaf 6.17 van deze toelichting.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met de 'laag van beleving' is.

5.2.5 Conclusie 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.

5.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling zijn de hierna genoemde beleidsstukken het belangrijkst.

5.3.1 Omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar'

5.3.1.1 Algemeen

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

De gemeente kent de volgende drie kernkwaliteiten:

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

5.3.1.2 Landbouw en landschap

<u>Algemeen</u>

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

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

Ook de natuurwaarden, het water en de aanwezigheid van cultuurhistorische en archeologische waarden zijn van belang in de afweging van ontwikkelingen, evenals duurzaamheidsmaatregelen.

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

5.3.1.3 Een fantastisch woon- en leefklimaat

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

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

Demografische ontwikkelingen
In de periode van 2016-2020 neemt het aantal huishoudens naar verwachting met 350 toe. In de periode van 2021-2025 zal het aantal huishoudens naar verwachting met 320 toenemen. Tegelijkertijd zal de komende jaren - ook, of zelfs, in Staphorst - de vergrijzing toenemen.

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

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

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

om zo te zorgen dat de afstand tot de voorzieningen niet te groot is; dit heeft immers minder verkeersbewegingen tot gevolg en meer bestedingen.

Een uitgestoken hand

De gemeente Staphorst loopt achter wat betreft de woningbouwopgave. Creativiteit is nodig om toch extra woningen te realiseren. Daarom is deze visie ook een uitgestoken hand naar de samenleving om met goede woningbouwplannen te komen. De gemeente wil ruimte bieden, maar daar moet wel wat tegenover staan. Er moet sprake zijn van een duidelijke bijdrage aan de kernkwaliteiten.

Dit betekent onder meer dat het VAB-beleid en het rood voor rood beleid wordt aangepast. Dit beleid is oorspronkelijk bedoeld om kwaliteitsverbetering tot stand te brengen, maar in de praktijk wordt vooral gestuurd op normen (vierkante meters) en financiële aspecten. De kwaliteitsdoelstelling moet weer leidend worden. Wat het VAB-beleid betreft wordt de regelgeving, net als in De Streek, losgelaten. Binnen het casco van een bestaand pand mag men vrijuit met alternatieve invullingen komen. Elk initiatief is in die zin bespreekbaar. Kwaliteits- en milieueisen zullen uiteindelijk bepalen of een initiatief doorgang kan vinden.

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

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in woningbouw in het buitengebied van Staphorst. Het initiatief past binnen de uitgangspunten van de omgevingsvisie.

De Omgevingsvisie Staphorst is gericht op verbetering van de 'omgevingskwaliteit'. De visie geeft de kaders voor (particuliere) initiatieven en nodigt inwoners en partijen uit met ontwikkelingen te komen die bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. In de omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar' wordt nadrukkelijk ruimte geboden aan woningbouw binnen bestaande bebouwing. Hierdoor is het realiseren van kleinere appartementen/woningen mogelijk. Wel moet geparkeerd worden op eigen erf en mogen monumentale boerderijen aan de buitenzijde niet worden aangetast. Tot slot worden er middels voorliggend bestemmingsplan kleinschalige (nultreden)woningen gerealiseerd nabij de kern IJhorst. De afstand tot de voorzieningen is hierdoor niet groot. Het toevoegen van de woningen aan de Heerenweg 57 heeft een positieve bijdragen aan het in stand houden van de voorzieningen in IJhorst. Het nieuwe erf wordt landschappelijk ingepast conform de ter plaatse geldende gebiedskenmerken. Er is daarmee sprake van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Al met al wordt geconcludeerd dat de gewenste ontwikkelingsruimte in balans is met de investering in de ruimtelijke kwaliteit. Zoals uit hoofdstuk 6 blijkt, vormen milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering.

In voorliggend geval wordt binnen een bestaand aangebouwde dwarsschuur, kleinschalige appartementen voor jongeren of ouderen gerealiseerd in het buitengebied van Staphorst. Het initiatief sluit dan ook aan bij het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de omgevingsvisie en draagt bij aan de leefbaarheid in het buitengebied.

5.3.2 Landschapsplan Staphorst

5.3.2.1 Inleiding

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

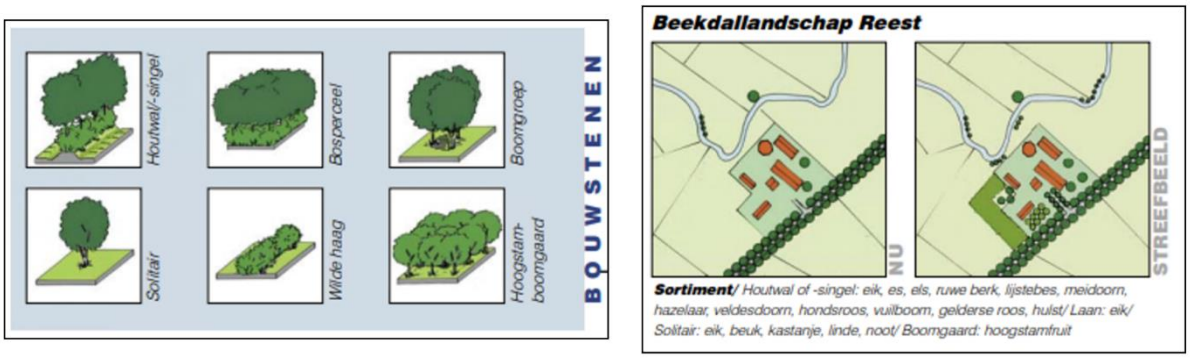
5.3.2.2 Jonge ontginningenlandschap

Het plangebied bevindt zich, zoals eerder vermeld, in het landschapstype beekdallandschap (de Reest): een kleinschalig gaaf landschap met kleine bolvormige essen, beekdalnatuur, hoger gelegen oude

bewoningsplaatsen en andere archeologische rijkdom. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op 'het Landschapsplan Staphorst' en de ligging van het projectgebied in het Reestdal.

Het beekdal van de Reest beschikt over een grote variatie aan terreintypen (graslanden, hooilanden, moerasjes, bossen). Plaatselijk is nog sprake van zogenaamde half-natuurlijke graslanden met zeldzame plantensoorten, zoals Draadrus en Noordse zegge. De moerasgebieden zijn vooral te vinden in het gebied van de Vledders en Leijer Hooilanden, met onder meer Snavelzegge en Waterdrieblad. In dit gebied komen hoge natuurwaarden voor, mede omdat delen van de benedenloop regelmatig overstromen. Matig voedselrijke graslandvegetaties, sloot- en oevervegetaties, de das, reptielen, amfibieën en vissen vormen in het Reestdal de belangrijkste natuurwaarden.

In afbeelding 5.6 is weergegeven wat de bouwstenen en het streefbeeld van het beekdallandschap is.



Afbeelding 5.6 Bouwstenen en streefbeeld (Bron: Gemeente Staphorst)

5.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het landschapsplan Staphorst

Voorliggend initiatief voorziet in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Staphorst, door de sloop van een deel van de voormalige loopstal zodat karakteristieke zichtlijnen naar het landschap worden hersteld. Daarnaast wordt van een voor het landschap bepalende houtsingel gerealiseerd en wordt het erf verder landschappelijke ingepast middels een ruimtelijk kwaliteitsplan met erfinrichtingsplan. Er wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met het landschapsplan Staphorst.

5.3.3 Woonvisie 2020-2024 Gemeente Staphorst

5.3.3.1 Inleiding

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

5.3.3.2 Meer nieuwbouwwoningen nodig

In de gemeente Staphorst zijn meer woningen nodig. De gemeente gaat de woningproductie aanjagen, zodat er in de toenemende woningbehoefte van huishoudens kan worden voorzien. Het is de verwachting dat het aantal huishoudens in de gemeente Staphorst de komende jaren blijft groeien. In de periode 2019 tot en met 2030 gaat het naar verwachting om een toename met 610 huishoudens en in de periode 2030 tot en met 2040 om 220 huishoudens. In totaal gaat het om 830 huishoudens in de periode 2019 tot en met 2040. Er is in de huidige situatie sprake van een tekort aan plancapaciteit van circa 390 woningen. In IJhorst is een sprake van een tekort van circa 19 woningen tot 2040.

5.3.3.3 Behoefte aan woningen in verschillende prijsklassen

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

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

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

Kansrijk
Enigszins kansrijk
Enigszins risicovol
Risicovol

Uit de tabel volgt onder meer het volgende beeld:

- In alle prijsklassen is een tekort aan woningen, behalve in de dure huur;
- Staphorst is en blijft de komende jaren een koopmarkt. Op korte termijn is er vooral behoefte aan betaalbare koopwoningen in een prijsklasse van €200.00-€265.000;
- Voor ouderen die willen verhuizen is weinig passend aanbod en daarom blijven ouderen vaak in hun koopeengezinswoning wonen. Hierdoor stagneert de doorstroming. Ouderen hebben verschillende behoeften. Een deel wil graag naar een kleinere, grondgebonden woning met een eenvoudig te onderhouden tuin. Daarnaast is er ook een groep ouderen die behoefte heeft aan alternatieve woonvormen zoals 'multi-single'-woningen (waarin oudere alleenstaanden voor elkaar kunnen zorgen) en 'centraal wonen'-projecten (waar ouderen gemeenschappelijk gebruik kunnen maken van een woonkamer en voorzieningen).
- Hoewel het merendeel van de woningzoekenden een koopwoning wenst, kan een beperkt deel geen koopwoning betalen en is aangewezen op een betaalbare huurwoning.

De gemeente Staphorst heeft onder meer de doelstelling geformuleerd dat ze meer voornemens is te sturen op het aanbod van betaalbare koopwoningen om jongeren te binden. Daarnaast stagneert de doorstroming van ouderen omdat er geen passend aanbod is voor ouderen.

5.3.3.4 Duurzaamheid

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

5.3.3.5 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2016 – 2020 Gemeente Staphorst

De verwachting is dat het aantal huishoudens in de gemeente Staphorst de komende jaren nog zal stijgen. De woningbouwbehoefte is in Staphorst geraamd op nieuwe woningbouwplannen voor circa 324 woningen, waarvan er 20 in harde plannen zijn opgenomen. Er is dan ook ruimte voor het toevoegen van woningen.

Voor IJhorst geldt dat er nog behoefte is aan 19 woningen, bovenop de huidige plancapaciteit. Voorliggend initiatief voorziet in de vraag naar kleinschalige appartementen (huur) voor bijvoorbeeld jongeren of ouderen. Door middel van het toevoegen van deze appartementen voor bijvoorbeeld ouderen zal er sprake zijn van een

doorstroming in de woningmarkt waardoor nieuwe koopwoningen beschikbaar komen. Daarnaast is in de Woonvisie beschreven dat er vraag is naar kleinschalige woonvormen met kleine onderhoudsvriendelijke tuinen. Verder is er tot 2040 behoefte aan grondgebonden huurwoningen. Voorliggend initiatief sluit hierbij op aan. De nieuw te realiseren appartementen zullen aan de geldende duurzaamheidseisen voldoen.

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie.

5.3.4 Ruimtelijke Atlas en Welstandsnota

5.3.4.1 Algemeen

De Ruimtelijke Atlas en Welstandnota van de gemeente Staphorst dient als vervanging van de voorgaande welstandsnota, die als te knellend werd ervaren. Daarvoor in de plaats is er een globaler welstandbeleid op basis van een welstandskaart. De atlas is een analyse en verhaal in kaartbeelden van de gemeente. De welstandsnota is meer dan voorheen gebaseerd op de ruimtelijke opbouw van de gemeente en haar verschillende kernen. De welstandskaart is een specifieke uitwerking van de atlas voor het welstandsbeleid.

De Ruimtelijke Atlas en Welstandsnota bieden samen een ruimtelijk kader, waar een welstandscommissie of stadsbouwmeester maar ook stedenbouwkundige(n), architecten en andere adviseurs zich op kunnen baseren. Op deze manier fungeert de atlas als een soort raamwerk voor het ruimtelijk beleid en de welstandskaart als een overzichtelijk toetsinstrument.

Bij nieuwe ontwikkelingen vormen een goed ruimtelijk beleid en hierop afgestemde bestemmingsplannen de basis voor het welstandsbeleid, omdat hierin de bebouwingsvlakken, bouwenveloppen en/of bouwvolumes worden vastgelegd.

5.3.4.2 Het Reestdal – Bijzonder regime

In paragraaf 2.6 van deze toelichting is eerder al ingegaan op de stedenbouwkundige waarden die gelden voor het plangebied, op basis van de Ruimtelijke Atlas en de Welstandsnota van de gemeente Staphorst.

Gebleken is dat het plangebied ligt in een karakteristiek deel van het buitengebied waar een bijzonder regime geldt, namelijk in het Reestdal. Hier vormt de erfbebouwing een kenmerkend onderdeel van het landschap.

Vanwege het bijzondere welstandsregime wordt een gebouw niet alleen als zelfstandig object, maar ook in haar details getoetst, genaamd: de esthetische benadering.

Een bijzonder welstandsregime sluit af met de keuze tussen continuerend of contrasterend materiaalgebruik, de toepassing van kleuren, de raamindeling, de detaillering, de toepassing van ornamenten, de materiaaltoepassing en het kleurgebruik van de onderdelen van het object.

5.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan het 'Ruimtelijke atlas en Welstandsnota'

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning zal het bouwplan worden getoetst aan de welstandsnota.

5.3.5 Nota Van Sober naar Rijk - Visie op de gebouwde omgeving in het Reestdal

5.3.5.1 Algemeen

Een belangrijke aanleiding voor het opstellen van de nota 'Van Sober naar Rijk – Visie op de gebouwde omgeving in het Reestdal' vormt de woningwet die begin 2002 van kracht is geworden. Elke gemeente moest een welstandsnota opstellen met criteria waaraan bouwplannen getoetst kunnen worden. Zo ook de vier gemeenten: Meppel en De Wolden in Drenthe, Staphorst en Hardenberg in Overijssel. De welstandsnota's van

deze gemeenten boden een uitgelezen kans om voor het hele Reestdal een samenhangend beleid voor de bebouwde omgeving vast te stellen.

Het Reestdal is een gebied bij uitstek waar cultuurhistorie richting kan geven aan de nieuwe ontwikkelingen in gebruik en verschijningsvorm. Er is daarop, een visie op de gebouwde omgeving nodig die de karakteristieken van het gebied beschrijft en aangeeft op welke manier de aanwezige kwaliteiten versterkt kunnen worden: 'behoud door ontwikkeling'. De visie wil uitdrukkelijk niet vastleggen welke bestemmingen en ontwikkelingen zijn toegestaan in het Reestdal, aangezien daar andere deskundigen, wegen en podia voor beschikbaar zijn.

Deze visie richt zich kortweg op de wijze waarop cultuurhistorie richting kan geven aan huidige en te verwachtingen ontwikkelingen in de gebouwde omgeving die voortkomen uit een veranderend gebruik van grond en gebouwen in het Reestdal. Deze visie dient ter inspiratie voor plannen en moet met in achtneming van de welstandsnota (zie paragraaf 5.3.4 van deze toelichting) worden gelezen.

5.3.5.2 Het Reestdal

Het Reestdal is een nog nagenoeg gaaf cultuurlandschap uit eind 19e, begin 20e eeuw dat de grens vormt tussen de provincies Drenthe en Overijssel. Op de hogere randen ter weerszijden van de meanderende beek hebben zich in de loop der tijd agrarische bedrijven gevestigd afgewisseld met een aantal dorpen en buurtschappen. De samenhang tussen de waardevolle bebouwing met erf, het kleinschalige licht glooiende landschap, de kenmerkende door beplanting omzoomde essen en het lager gelegen open beekdal, maakt het Reestdal zeer bijzonder.

Als grensgebied is het Reestdal lang met rust gelaten. Echter staken steeds meer boeren hun bedrijfsvoering en maken zij plaats voor vermogende particulieren die de boerderijen omvormen tot luxe woonhuizen. Kleinere boerderijen en bijgebouwen worden afgebroken en opgevolgd door soms landhuisachtige nieuwbouw. De nieuwe bewoners onderkennen niet altijd de waarde van de veelal gave en karakteristieke erven, die zodoende verdwijnen. In voormalige boerderijen worden nieuwe gebruiksfuncties geïntroduceerd, zoals een kantoor-aan-huis of een recreatiewoning. Veel van de vrijgekomen grond komt in handen van natuurbeschermingsorganisaties die het deels openstellen voor recreatie. Om te overleven passen de resterende boeren daarnaast hun bedrijfsvoering aan, vaak met schaalvergroting als gevolg. De eenheid van het gebied en de samenhang tussen de onderdelen staan nu dan ook onder druk.

5.3.5.3 Lankhorsterweg-Heerenweg

Ten zuidoosten van Meppel, aan de zuidkant van de Reest, begint bij Lankhorst een lint met bebouwing dat loopt via Halfweg en IJhorst. Het lint bestaat uit de Lankhorsterweg en de Heerenweg en is gelegen in het grondgebied van de gemeente Staphorst.

De bebouwing aan de Herenweg bestaat uit verschillende typen boerderijen (zowel dwarshuistype als hallehuistype). De verscheidenheid, zoals het verschil in kleur van de dakpan (rood en zwart) en het verschil in oriëntatie, is hier kenmerkend.

Het gebied beschikt over de volgende kenmerken:

- Ligging:
  - Nokrichting haaks op de weg of evenwijdig aan de verkavelingsrichting
  - Bestaande afstand van de weg handhaven
  - Bestaande oriëntatie handhaven
  - Clustervorming van hoofd- en bijgebouwen
- Massa en vorm:
  - Bestaande massa's en kapvormen handhaven, toevoegingen moeten ondergeschikt aan het hoofdvolume blijven
  - Nieuwbouw met eenvoudige hoofdvorm met zadeldak
  - Samengestelde vormen met herkenbare hoofdvorm boven rechthoekig plattegrond
  - Eén bouwlaag met kap, kap domineert het beeld
- Gevelopbouw:

  - Bestaande verschillen tussen woon- en bedrijfsgedeelte handhaven, met name de ramen van het woongedeelte en de afmetingen van de baanderopeningen en een verschil in dakbedekking
  - Plint van woongedeelte handhaven
  - Gevels van nieuwbouw in baksteen, samenhang met de omgeving moet herkenbaar zijn
- Detaillering:
  - Eenvoudige, fijnschalige detaillering, in overeenstemming met materiaalgebruik
- Materiaal en kleurgebruik:
  - Gevels gemetseld met baksteen, bruin- tot roodachtig
  - Houten gevels of delen van gevels in donkere kleur
  - Dakbedekking in overeenstemming met de omgeving

5.3.5.4 Toetsing van het initiatief aan de nota 'Sober naar Rijk - Visie op de gebouwde omgeving in het Reestdal'

In voorliggend geval worden appartementen in een karakteristieke bestaande dwarsschuur gerealiseerd. De bestaande bebouwing zal conform huidige situatie behouden blijven en er vinden geen uitbreidingen of andere fysieke ingrepen plaats. Waar mogelijk wordt de bebouwing in ere hersteld en worden de karakteristieke cultuurhistorische kenmerken gerestaureerd. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning zullen de bouwplannen worden getoetst aan welstand en aan de nota 'Sober naar Rijk – visie op de gebouwde omgeving in het Reestdal'.

5.3.6 Notitie Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving gemeente Staphorst

5.3.6.1 Algemeen

Voor het vergroten van woningen in het buitengebied heeft de gemeente Staphorst een notitie opgesteld, namelijk "Notitie Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving Gemeente Staphorst". De provincie biedt in de Omgevingsvisie ontwikkelingsruimte in het landelijk gebied. Leidend begrip hierbij is de ruimtelijke kwaliteit. De notitie biedt de mogelijkheid om de inhoud van woningen in het buitengebied te verruimen tot 1.500m³ onder voorwaarden.

In voorliggend geval is er sprake van een woonruimte met meer dan 1.500 m^3. In overleg met de gemeente Staphorst is besloten om de Notitie Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving gemeente Staphorst aan te halen om de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te versterken naar aanleiding van voorliggend ontwikkeling. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij het bestaand beleid en het aantal kuubs voor de nieuwe appartementen worden gecompenseerd door middel van een KGO investering. Daarom wordt de Notitie hieronder getoetst.

5.3.6.2 Berekeningsmodel KGO gemeente Staphorst

Zoals beschreven wordt onder voorwaarden toegestaan om de inhoud van woningen in het buitengebied te verruimen tot 1.500 m^3. Het berekeningsmodel KGO van de gemeente Staphorst is als volgt:

1. Bepalen aantal extra kuubs x € 30 = € bedrag ruimtelijke investering dat als uitgangspunt geldt (A)
2. Ligt het plangebied al dan niet in bebouwingsclusters met meerdere gebouwen (zoals bijvoorbeeld de Halfweg)
   - Gelegen buiten bebouwingscluster: gevraagde kwaliteitsimpuls 75% van bedrag A
   - Gelegen binnen bebouwingscluster: gevraagde kwaliteitsimpuls 65% van bedrag A
3. Wordt extra kwaliteit geleverd in rood of bij de inrichting van de huiskavel:
   - Nee, dan blijven genoemde percentages onder 2 van toepassing
   - Ja, dan gaat het volgende gelden:
     - Buiten bebouwingscluster: 65% van de meerwaarde van bedrag A
     - Binnen bebouwingscluster 55% van de meerwaarde van bedrag A

5.3.6.3 Toetsing 'Notitie Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving gemeente Staphorst

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in het vergroten van het bouwvolume op het perceel aan de Heerenweg 57 in IJhorst. Het initiatief gaat dan ook niet uit van het realiseren van extra bebouwing. Wel is er sprake van een toename van gebruik van reeds bestaand volume ten behoeve van wonen. De appartementen zullen worden gerealiseerd in een bestaande aangebouwde dwarsschuur. Bij een indeling van 3 appartementen in de achterste helft van de dwarsschuur betreft dit een oppervlakte van 164m² met een gemiddelde hoogte van 3,55m[1]. Samen maakt dit een inhoud van 164x3,55=582m³.

Op basis van het berekeningsmodel ontstaat het volgende beeld. De compensatie in de ruimtelijke kwaliteit wordt gezocht in de directe omgeving van het plangebied, waarbij voornamelijk wordt geïnvesteerd in landschappelijke groenstructuren. Zoals in beleidsstuk van de gemeente Staphorst wordt beschreven is er op basis van ervaringscijfers de meerwaarde bepaald op € 30,- per kuub. De vergroting van het woonoppervlakte is bepaald op 528 m^3. In de notitie wordt gesteld dat een deel van de toegekende meerwaarde niet gecompenseerd hoeft te worden. Dit wordt met name gemotiveerd als beloning voor een goede investering in de ruimtelijke kwaliteit. Op basis van het ruimtelijke kwaliteitsplan in bijlage 1 van deze toelichting wordt hier invulling aan gegeven. Bij een toename van 582m³, met een compensatiefactor van 75%, geldt dat de extra investering in de ruimtelijke kwaliteit in voorliggend geval 582 x 30 x 0,75 = € 13.095,- dient te bedragen. In bijlage 1 van de toelichting wordt beschreven hoe het een en ander gecompenseerd zal gaan worden.

5.3.7 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de in deze paragraaf behandelde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 6 TOETS INITIATIEF AAN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

6.1 Brandveiligheid

De nieuwe wooneenheden in het plangebied zullen voldoen aan de geldende eisen ten aanzien van brandveiligheid, zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Voor het overige zijn er geen bijzondere zaken ten aanzien van brandveiligheid die aandacht behoeven.

6.2 Besluit milieueffectrapportage

6.2.1 Kader

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

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

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

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

6.2.2 Situatie plangebied

6.2.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied ligt op circa 11,1 kilometer van Natura 2000-gebied. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in deels de sloop van voormalige loopstal en landschappelijk inpassen van het erf, daarnaast wordt inpandig drie appartementen gerealiseerd.

Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van het voornemen dan ook niet noodzakelijk. Er is dan ook geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

6.2.2.2 Stikstofdepositie

Bij elke activiteit die een extra stikstofdepositie met zich meebrengt, dient te worden getoetst of er sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden. In dit geval gaat het om de realisatie van drie appartementen in een bestaande dwarsschuur waarbij slechts kleine werkzaamheden plaatsvinden. Wanneer er verwacht wordt dat er sprake is van significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, dient een passende beoordeling te worden opgesteld.

In dit geval gaat het echter om een relatief kleinschalige ontwikkeling op een grote afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (minimaal 11 kilometer). Daarnaast is door de gemeente Staphorst een proefberekening uitgevoerd voor de fictieve bouw van 10 woningen op de hoek Schipgravenweg/Scholenland te Rouveen. Deze locatie ligt op een afstand van 1,9 kilometer van Natura 2000-gebied 'Oldematen en Veerslootslanden'. Hieruit kwam, zelfs bij 5x het aantal vervoersbewegingen en dubbel brandstofverbruik van het bouwmaterieel, naar voren dat de stikstofdepositie op 0,00 mol/ha/jaar uitkomt.

Op basis van de proefberekening heeft het college op 5 november 2019 besloten dat voor woningbouwplannen die vergelijkbaar zijn met, of kleiner zijn dan, de nieuwbouw van 10 woningen en plaatsvinden in de bebouwde kom geen AERIUS-berekening vereist is.

Gelet op het vorenstaande kan redelijkerwijs worden verwacht dat ten gevolge van de ontwikkeling geen sprake is van aantasting van de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden.

6.2.2.3 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders voor een herontwikkeling van het plangebied tot woonlocatie en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

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

In voorliggend geval is hoofdzakelijk sprake van de realisatie van drie nieuwe woningen. Hiermee blijft de ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. 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.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag om er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van

de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van slechts drie appartementen/woningen binnen een bestaande dwarsschuur. Het gaat om een zeer kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een nieuwe functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen en andere milieugevoelige functies. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

6.2.3 Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

6.3 Duurzaamheid

De wettelijke eisen voor duurzaamheid zijn te vinden in het Bouwbesluit. Om hieraan te toetsen zal bij de daadwerkelijke aanvraag omgevingsvergunning een EPC berekening alsook een MPG berekening opgesteld worden. De woningen worden daarnaast gasloos gebouwd.

6.4 Bodemkwaliteit

6.4.1 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.

6.4.2 Situatie plangebied

Terra Agribusiness heeft ter plaatse van de toekomstige appartementen en bijbehorende percelen een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten en de conclusies van dit onderzoek zijn hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

Verkennend bodemonderzoek NEN5740

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn boringen en inspectiegaten uitgevoerd ten behoeve van een bodemonderzoek conform de NEN5740 en NEN5707.

In de bovengrondmengmonsters (BM1, BM2 en BM3) zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster (PB1 WM1) is een lichte verhoging barium aangetroffen. Op basis van onderhavig onderzoek wordt voor dit onderdeel een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht.

De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor dit onderdeel geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

Verkennend bodemonderzoek NEN5707 "asbest in bodem"

Tijdens de maaiveld- inspectie zijn ter plaatse van deze deellocatie geen asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn meerdere inspectiegaten gegraven en zijn er drie mengmonsters samengesteld en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest. In de mengmonsters is analytisch geen asbest aangetroffen of het gewogen asbestgehalte is ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

De puinlaag valt niet onder de Wet Bodembescherming. Van de puinlaag zijn twee inspectiegaten gegraven. In deze gaten is een lichte hoeveelheid asbestverdacht materiaal aangetroffen. Samen gewogen met het materiaal blijft het gewogen asbestgehalte ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

Druppelzone

Ter plaatse van de druppelzone zijn 2 inspectiesleuven gegraven onder de halfverharding en is er een mengmonster samengesteld. Op het maaiveld en in de sleuven is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. In het mengmonster is analytisch geen asbest aangetroffen. Formeel is geen nader onderzoek noodzakelijk. Op basis van onderhavig onderzoek wordt voor dit onderdeel een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht.

De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor dit onderdeel geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

6.4.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

6.5 Geluid

6.5.1 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 voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

6.5.2 Situatie plangebied

In dit geval worden er drie appartementen in een bestaande dwarsschuur aan de Heerenweg 57 gerealiseerd. De te realiseren appartementen worden op basis van de Wgh aangemerkt als een geluidsgevoelige objecten. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten weg- en railverkeerslawaai en industrielawaai als bedoeld in de Wgh.

6.5.2.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte afhankelijk is van het aantal rijstroken en van de ligging van het plangebied (binnenstedelijk gebied of buitenstedelijk gebied). De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

De te realiseren appartementen liggen binnen de wettelijke geluidszone van de Heerenweg. De appartementen bevinden zich op basis van de Geluidskaart 2030 van de Gemeente Staphorst in het gebied met een geluidsbelasting tot 43 dB en vallen daarmee binnen de voorkeurgrenswaarde. Op afbeelding 6.1 is een uitsnede van de geluidskaart weergegeven. Met rode belijning is weergegeven waar de appartementen worden gerealiseerd.



Afbeelding 6.1 Uitsnede Geluidskaart 2030 Gemeente Staphorst (bron: Gemeente Staphorst)

6.5.2.2 Railverkeerslawaai

De te realiseren appartementen liggen niet nabij een spoorweg. Een akoestisch onderzoek railverkeerslawaai is dan ook niet benodigd. Het aspect railverkeerslawaai vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.5.2.3 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen geluidsgezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. In paragraaf 6.8 wordt nader ingegaan op milieuhinder (o.a. geluid) als gevolg van individuele bedrijven. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het aspect industrielawaai geen belemmering vormt.

6.5.3 Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

6.6 Luchtkwaliteit

6.6.1 Beoordelingskader

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

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

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

6.6.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de 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 (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer vindt niet plaats.

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

Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m^2 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 NO_2 en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

6.6.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet milieubeheer nodig.

6.6.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ruimtelijke ontwikkeling, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 6.6.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Per saldo zal er zelfs sprake zijn van een verbetering, aangezien de bedrijfsgerelateerde verkeersbewegingen met het voornemen komen te vervallen.

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

6.6.3 Conclusie

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

6.7 Geur

6.7.1 Wet geurhinder en veehouderij en Activiteitenbesluit

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

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

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

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

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

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

6.7.2 Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016

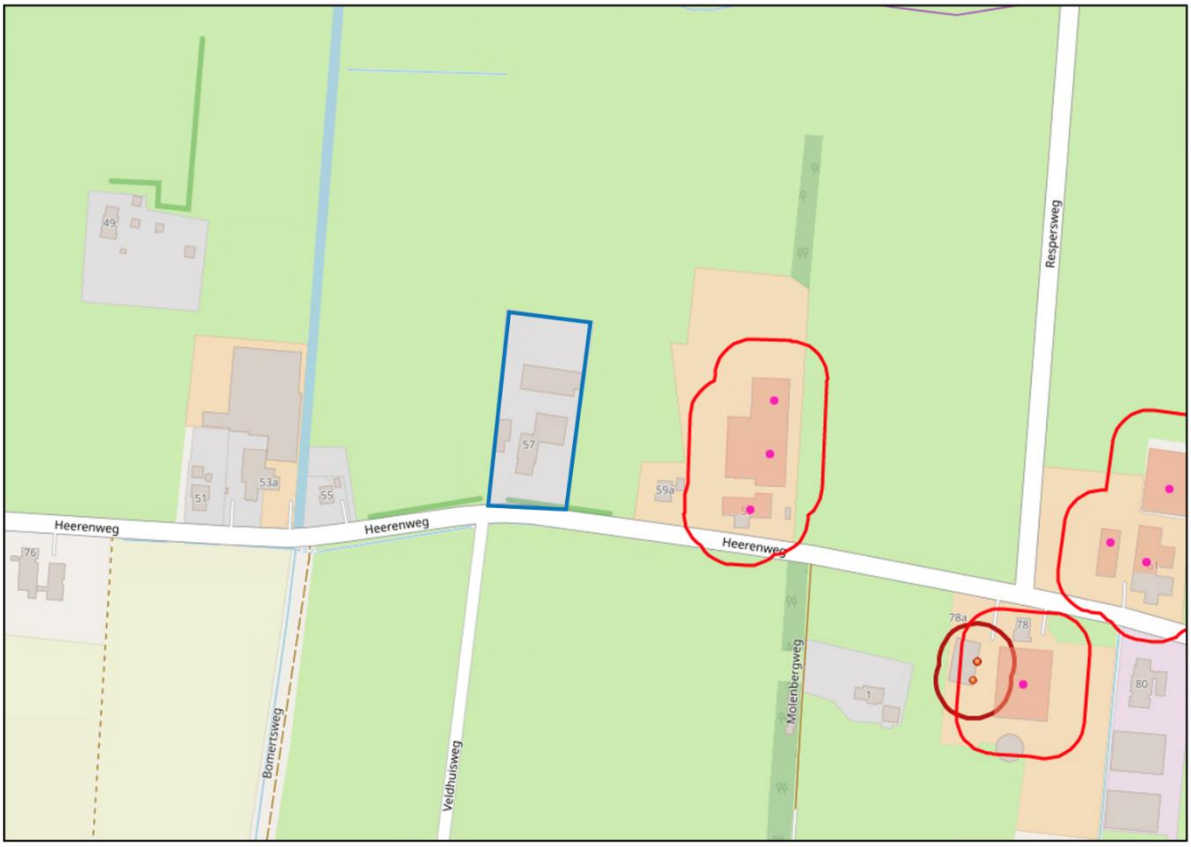
Op 1 juli 2016 is de Verordening Geurhinder en Veehouderij van de gemeente Staphorst in werking getreden. Deze verordening is van toepassing voor 'De Streek' en de overige woonkernen binnen een bebouwde kom en het buitengebied.

In artikel 5 van deze verordening is in afwijking van de Wet geurhinder en veehouderij een andere minimale afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object in het buitengebied bepaald. In afwijking van artikel 4, lid 1 van de Wet bedraagt de minimale afstand voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het gebied als genoemd in artikel 3 van deze verordening buiten de bebouwde kom (buitengebied) 25 meter.

6.7.3 Situatie projectgebied

Rondom het plangebied bevinden zich enkele grondgebonden agrarische bedrijven. Het dichtstbijzijnde grondgebonden agrarische bedrijf ligt aan de Heerenweg 59 op circa 53 meter van de te realiseren appartementen. In afbeelding 6.2 is een weergave van de geurkaart van de gemeente Staphorst, waarin het plangebied met blauwe omlijning is weergegeven. Hierop is de geurcontour van het grondgebonden agrarische bedrijf aan de Heerenweg 59 zichtbaar. Aangezien de appartementen op een afstand van 53 meter zijn gelegen van het bouwvlak van het agrarische bedrijf wordt daarmee aan de in de Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016 vastgelegde richtafstand van 25 meter voldaan. Opgemerkt wordt dat overige bedrijven op grotere afstand van het plangebied zijn gelegen en dus geen problemen opleveren voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en zij niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Gezien het vorenstaande wordt gesteld dat er ter plaatse van de te realiseren appartementen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Nabijgelegen agrarische bedrijven worden omgekeerd niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.



Afbeelding 6.2 Uitsnede geurkaart van de gemeente Staphorst (Bron: gemeente Staphorst)

6.7.4 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

6.8 Milieuzonering

6.8.1 Algemeen

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

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van

de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan of wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

6.8.2 Gebiedstypen

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

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

Het gebied waarin het plangebied zich bevindt is aan te merken als een 'rustige woonwijk'. Dit vanwege het feit dat er rondom het plangebied nauwelijks sprake is van functiemenging.

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

6.8.3 Situatie plangebied

6.8.3.1 Algemeen

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

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

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

6.8.3.2 Externe werking

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

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

6.8.3.3 Interne werking

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

Dichtstbijzijnde milieubelastende functie betreft de grondgebonden veehouderij aan de Heerenweg 59 op circa 53 meter van de te realiseren appartementen. Overige milieubelastende functies bevinden zich op minimaal 150 meter afstand van de te realiseren appartementen.

Bij veehouderijen zijn echter niet de adviesafstanden op basis van de VNG-uitgave bepalend, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige bedrijven. Daarom wordt hier het aspect 'geur' buiten beschouwing gelaten, in paragraaf 6.7 is hier reeds nader op ingegaan.

Indien het aspect 'geur' buiten beschouwing gelaten wordt geldt voor een grondgebonden veehouderij een grootste richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. De te realiseren appartementen liggen op minimaal 53 meter van het bouwvlak van de grondgebonden veehouderij Heerenweg 59.

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat aan de richtafstanden wordt voldaan. Er is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de appartementen. Omgekeerd worden omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

6.8.4 Conclusie milieuzonering

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

6.9 Externe veiligheid

6.9.1 Algemeen

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

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

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

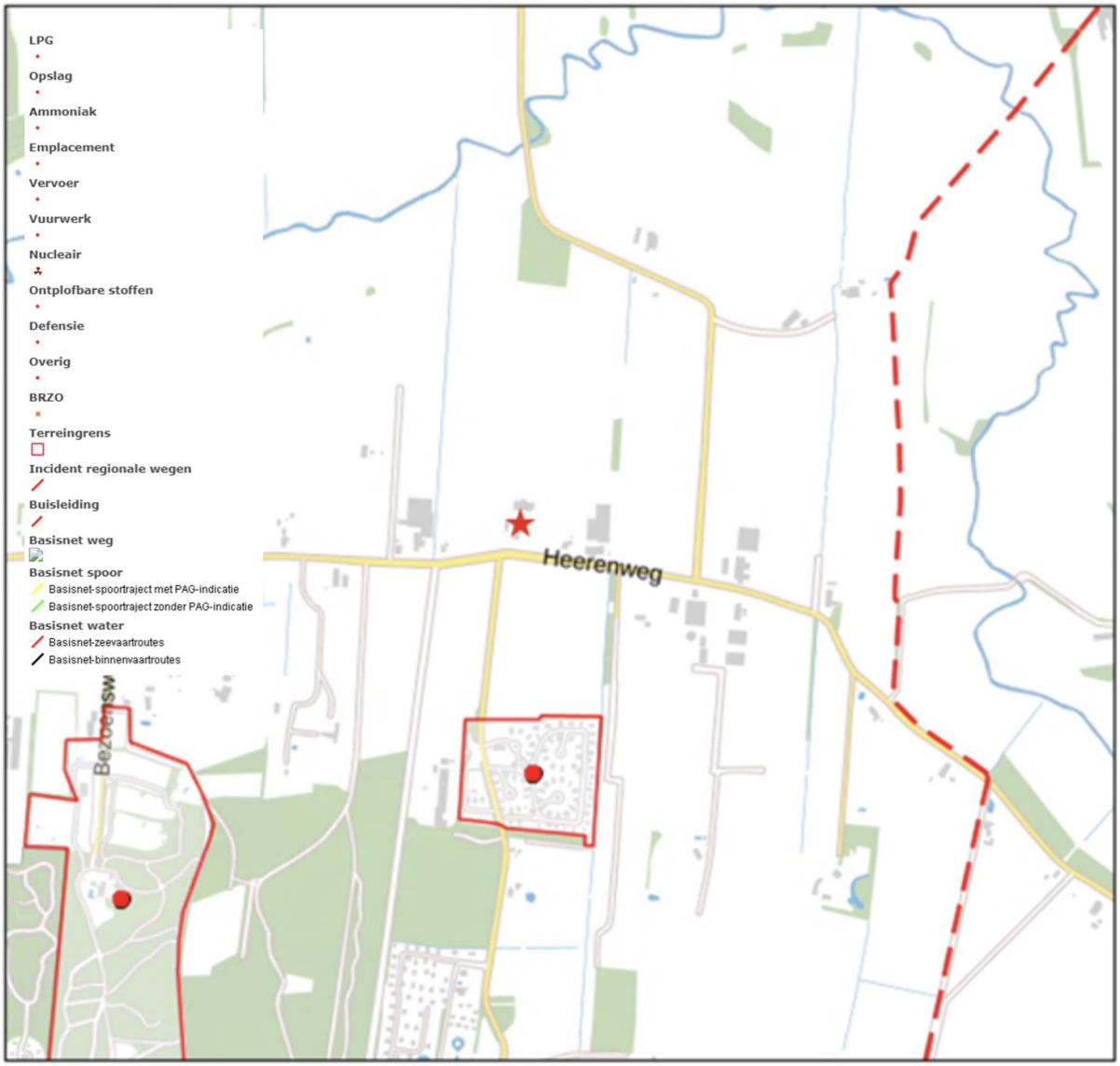
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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

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

6.9.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 6.3 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot de appartementen (rode ster) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 6.3 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Wat betreft de op afbeelding 6.3 aangegeven inrichtingen ten zuiden van het plangebied wordt opgemerkt dat dit recreatieparken betreffen waar een gastank aanwezig is. Voor deze gastanks geldt een plaatsgebonden risico, deze ligt echter ver buiten het plangebied. Daarnaast geldt een risicoafstand van ten hoogste 23 meter. De afstand tot de risicobron bedraagt meer dan 300 meter.

Ten oosten van het plangebied ligt een gasleiding. De buisleiding bevindt zich op een afstand van circa 600 meter buiten de begrenzing van het plangebied. Het gaat hier om een gasleiding (N-526-10) van de Gasunie Transport Service B.V. met een diameter van 12,44 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. Bij dergelijke leidingen ligt de 1% letaliteitsgrens op 140 meter en valt daarmee buiten het groepsrisico-aandachtsgebied.

Een berekening en nadere verantwoording van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk.

Uit de inventarisatie blijkt dat verder het plangebied:

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

6.9.3 Conclusie

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

6.10 Wateraspecten

6.10.1 Vigerend beleid

6.10.1.1 Europees beleid

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

6.10.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.10.1.3 Provinciaal beleid

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

6.10.1.4 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Water Raakt!, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, Beleid Beheer en Onderhoud Stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten kunnen worden ingezien op het hoofdkantoor van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wdodelta.nl.

6.10.2 Waterparagraaf

6.10.2.1 Algemeen

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

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

6.10.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de 'korte procedure'. De bijbehorende uitganspuntennotitie is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting. Hierna wordt op de uitwerking van de uitgangspuntennotitie ingegaan.

6.10.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten

Invloed op waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m^2. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen

zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Voorkeursbeleid hemelwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Het hemelwater wordt niet aangesloten op de gemeentelijke riolering, maar zal in de onverharde delen van het plangebied worden geïnfiltreerd. Per saldo is er sprake van aan afname van het verharde oppervlak.

Bij het ontwerp van de woning wordt rekening gehouden met de grondwaterstand en de benodigde aanleghoogte.

De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Waterkwaliteit

Er wordt geen gebruik gemaakt van materialen die schadelijk zijn voor het oppervlaktewater.

Riolering

Afvalwater afkomstig van de nieuwe appartementen wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel.

6.10.3 Overstromingsaspect

Het plangebied ligt niet in een zone waar er kans bestaat op overstromingsrisico. Dit aspect is in dit kader niet relevant.

6.11 Klimaatadaptie

In dit geval is er sprake van een afname van de verharde oppervlakte. In de nieuwe situatie wordt het plangebied groener ingericht dan momenteel het geval is. Daarnaast is er voldoende ruimte om hemelwater te kunnen infiltreren.

6.12 Archeologie & Cultuurhistorie

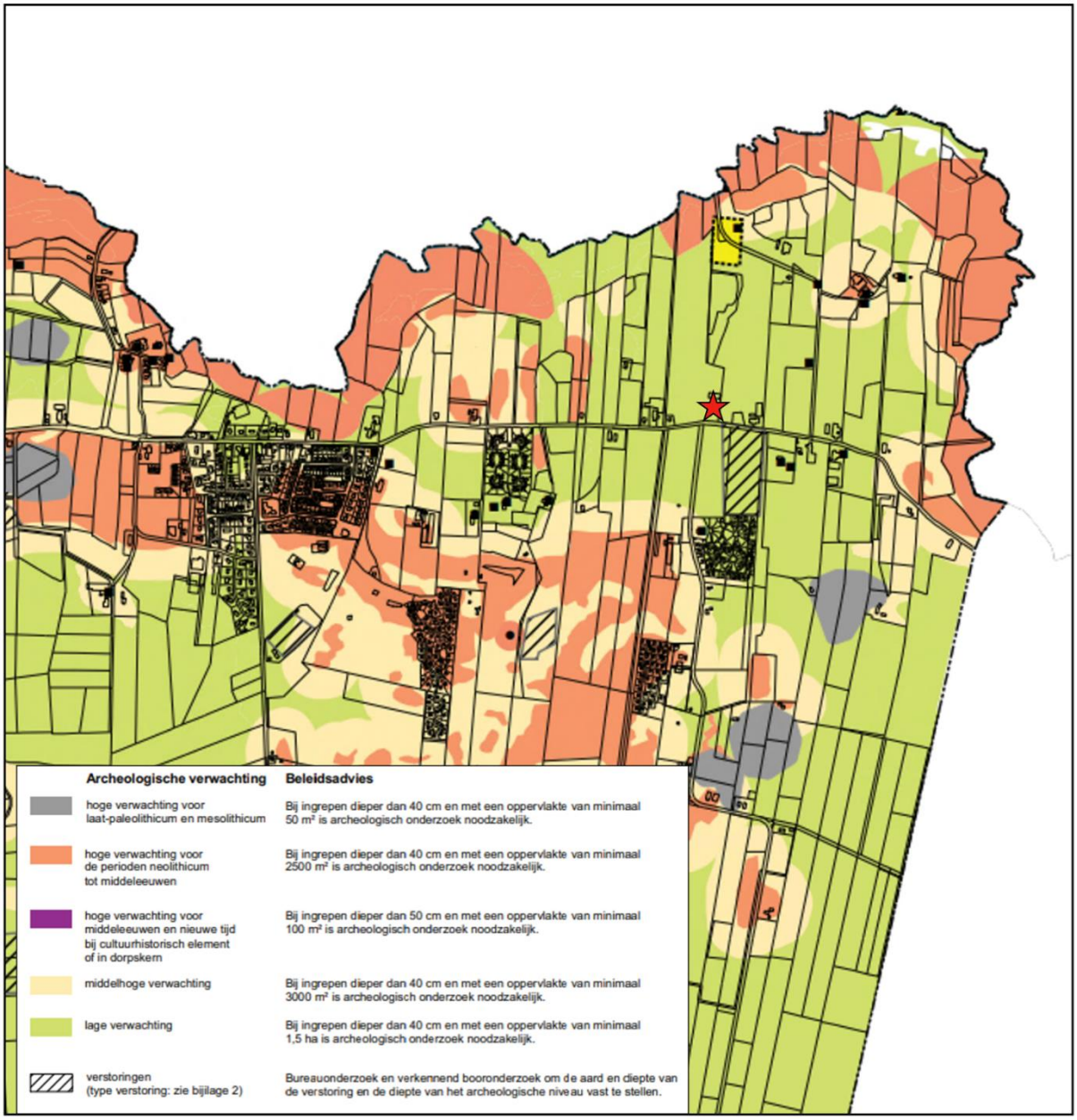
6.12.1 Archeologie

6.12.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

6.12.1.2 Situatie plangebied

Het voornemen is getoetst aan de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in afbeelding 6.4. plangebied is indicatief met rode ster weergegeven.



Afbeelding 6.4 Gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidskaart (Bron: gemeente Staphorst)

Het plangebied ligt binnen een gebied met een lage archeologische verwachting. Bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte van minimaal 1,5 hectare is archeologisch onderzoek benodigd. Voorliggend initiatief voorziet niet in bodemverstoringen groter dan 1,5 hectare. Archeologisch onderzoek is dan ook niet benodigd.

De archeologische dubbelbestemming uit "Bestemmingsplan Buitengebied Staphorst" wordt in voorliggend bestemmingsplan overgenomen.

6.12.2 Cultuurhistorie

6.12.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is in artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a opgenomen dat een bestemmingsplan of wijzigingsplan "*een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden"* dient te bevatten.

6.12.2.2 Situatie plangebied

De voormalige woonboerderij en aangebouwde dwarsschuur is aangemerkt als gemeentelijk monument en heeft in het geldende bestemmingsplan een aanduiding karakteristiek. In voorliggend geval worden er geen nieuwe bouwwerken gerealiseerd. Via een bestemmingsplanherziening wordt afgeweken van het bestemmingsplan en wordt het woonoppervlak vergroot waardoor er drie appartementen in een aangebouwde dwarsschuur worden gerealiseerd. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de realisatie van de appartementen wordt getoetst aan de Ruimtelijke Atlas en de Welstandsnota van de gemeente Staphorst. De uiterlijke verschijningsvorm blijft middels voorliggend initiatief behouden of wordt waar mogelijk in oude ere hersteld.

6.12.3 Conclusie

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

6.13 Ecologie

6.13.1 Algemeen

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

6.13.2 Gebiedsbescherming

6.13.2.1 Algemeen

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

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

6.13.2.2 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied ligt op circa 11 kilometer van Natura 2000-gebied. Gelet op:

- de kleine schaal van de gewenste ontwikkeling;
- de ruime afstand tot Natura 2000-gebieden.

wordt verwacht dat er geen sprake is van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Dit wordt bevestigd door de stikstofberekening die met behulp van de Aeriuscalculator is uitgevoerd door de gemeente Staphorst als proef (zie paragraaf 6.2). Hieruit is aan te nemen dat er geen sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

6.13.2.3 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN ligt op circa 139 meter van het plangebied. Gezien de onderlinge afstand, de aard en omvang van de ontwikkeling wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

6.13.3 Soortenbescherming

6.13.3.1 Algemeen

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

Om de gevolgen in het kader van gebieds- en soortenbescherming in kaart te brengen is een quickscan flora en fauna uitgevoerd door Natuurbank Overijssel. De bijbehorende rapportage is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

Hierna wordt ingegaan op de onderzoeksresultaten.

6.13.3.2 Situatie plangebied

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- en voortplantingsplaats. Er nestelen geen vogels in het plangebied en amfibieën en vleermuizen bezetten er geen vaste rust- of voortplantingsplaats.

Mogelijk wordt een beschermd grondgebonden zoogdier gedood en wordt een vaste rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier beschadigd en vernield, als gevolg van uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren, die een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, en die mogelijk gedood worden, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden' en het 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten, wordt de functie van het plangebied als foerageergebied voor de in het plangebied foeragerende beschermde dieren, niet aangetast.

6.13.4 Conclusie

Het plan heeft geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of het NNN. Het aspect ecologie vormt geen belemmering.

6.14 Verkeer

Verwacht wordt dat planologisch gezien er geen sprake zal zijn van een onevenredige toename aan verkeersbewegingen, aangezien er slechts drie appartementen worden toegevoegd. De Heerenweg is in voldoende mate ingericht om de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen.

6.15 Parkeren

Het parkeren zal plaatsvinden op eigen erf. Hier is, gezien de omvang van de erven, voldoende ruimte voor. In afbeelding 1.1 is weergegeven dat er minimaal zes parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd kunnen worden. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm van gemiddeld twee parkeerplaatsen per huur, vrije sector buiten bebouwde kom, zoals genoemd in de Nota Parkeerkengetallen van de gemeente Staphorst.

6.16 In- en uitritten

Het plangebied wordt via twee bestaande in- en uitritten op de Heerenweg ontsloten. Eén en ander is weergegeven in afbeeldingen 1.1.

6.17 Verlichting

Met onderhavig initiatief wordt de realisatie van drie appartementen in een bestaande dwarsschuur mogelijk gemaakt. Er is geen sprake van onevenredige toename van lichtuitstraling. Dit aspect behoeft verder geen aandacht.

6.18 Gezondheid (straling en Q-koorts)

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

6.19 Relatie met andere toestemmingsvereisten (zoals activiteitenbesluit)

In het kader van dit bestemmingsplan is geen melding in het kader van het activiteitenbesluit, een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming of een andere toestemmingsvereiste noodzakelijk (zie ook paragraaf 6.8 en 6.13).

HOOFDSTUK 7 SOCIALE COMPONENT

7.1 Sociale veiligheid (inrichting openbare ruimte)

De ruimte wordt op een zodanige wijze ingericht dat er sprake is van sociale veiligheid. Er is geen sprake van verlaten plaatsen of donkere, onverlichte, achterterreinen. Eén en ander is weergegeven in afbeelding 1.1.

7.2 Zorg

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

7.3 Maatschappelijk

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

7.4 Sociale woningbouw

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

7.5 Overig

Dit aspect is in het kader van dit plan niet relevant.

HOOFDSTUK 8 UITVOERBAARHEID

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

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft omwonenden voorafgaand aan de ter inzage legging van het plan uitvoerig geïnformeerd. Omwonenden hebben laten weten geen bezwaren te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling. Belanghebbenden krijgen daarnaast de kans het plan in te zien tijdens de ter inzage termijn van 6 weken. Dit zal aantonen of er sprake is van een maatschappelijke uitvoerbaarheid.

8.3 Burgerparticipatie

Initiatiefnemer heeft omwonenden voorafgaand aan de terinzagelegging van het plan uitvoerig geïnformeerd. Omwonenden hebben laten weten geen bezwaren te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling. Het verslag van burgerparticipatie (conform EPOS) is in het bezit van de gemeente Staphorst.

8.4 Inspraak en vooroverleg

8.4.1 Vooroverleg

8.4.1.2 Het Rijk

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

8.4.1.2 Provincie Overijssel

De provincie Overijssel beschikt over een uitzonderingslijst vooroverleg. Voor bepaalde plannen is geen vooroverleg nodig, vanwege de kleinschaligheid. In deze lijst is het volgende opgenomen:

Plannen/omgevingsvergunningen waarvoor de KGO van toepassing is, wanneer deze passen binnen een gemeentelijk beleidskader (vastgesteld door de raad) dat door de provincie is beoordeeld als zijnde in overeenstemming met de Omgevingsvisie Overijssel, Omgevingsverordening en Werkboek KGO.

Voorliggend initiatief wordt mogelijk gemaakt op basis van het gemeentelijke VAB beleid. Dit beleid is door de provincie Overijssel beoordeeld en akkoord bevonden. Daarnaast was de provincie ambtelijk aanwezig in de omgevingskamer en heeft het hier aangegeven akkoord te zijn met de plannen.

8.4.1.3 Waterschap Drents-Overijsselse Delta

De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets van toepassing is.

8.4.2 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

8.5 Recht van overpad

Recht van overpad is in voorliggend geval aan de orde en dient via de notaris te worden vastgelegd.

8.6 Kabels en leidingen

Het voornemen leidt niet tot een belemmering voor wat betreft kabels en leidingen. Ook liggen er in de nabije omgeving geen leidingen die een toename van groeps- en plaatsgebonden risico met zich meebrengen (zie ook paragraaf 6.9).

8.7 Bereikbaarheid (hulpdiensten, huisvuildiensten, tijdens bouw)

Het plangebied is via de Heerenweg bereikbaar. Hulpdiensten kunnen bij calamiteiten op tijd ter plaatse zijn. Het plangebied is zo ingericht dat huisvuildiensten en het bouwverkeer op een veilige en adequate wijze kunnen aan- en afrijden en hun werkzaamheden verrichten.

8.8 Tijdelijke opslag grond

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

HOOFDSTUK 9 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

9.1 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.

9.2 Opzet van de regels

9.2.1 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.

9.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

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

- Wijze van meten (Artikel 2)

  Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze goot- en bouwhoogtes, inhoud, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. Ook wordt aangegeven welke bouwdelen ondergeschikt zijn.

9.2.3 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.);
- Nadere eisen: Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan gebruiksmogelijkheden, straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid;
- Specifieke gebruiksregels: bepalingen wat onder strijdig gebruik wordt aangemerkt;
- Wijzigingsbevoegdheden welke onder voorwaarden mogelijkheden bieden tot het vergroten van het bouwvlak en het splitsen van woningen;
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;

9.2.4 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)
  Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene bouwregels (Artikel 7)
  In dit artikel is opgenomen hoe met bestaande maatvoering wordt omgegaan. Daarnaast is bepaald dat bij het toevoegen van 500 m^2 of meer aan verstening een erfinrichtingsplan dient te worden opgesteld;
- Algemene gebruiksregels (Artikel 8)
  In dit artikel staat beschreven welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval strijdig zijn met het bestemmingsplan.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)
  In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)
  Dit artikel beschrijft de algemene wijzigingsregels. Deze regels maken het onder andere mogelijk om het plan te wijzigen en geringe wijzigingen aan te brengen voor wat betreft de situering en vergroting van het bestemmingsplan en het wijzigen van de bestemming in Verkeer.
- Overige regels (Artikel 11)
  In de overige regels is onder meer het algemene toetsingskader voor afwijkings- en wijzigingsbevoegheden opgenomen en zijn voorschriften opgenomen om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid en/of voldoende laad- en losruimte.

9.2.5 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.

9.3 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. Ten aanzien van de plansystematiek voor de bestemmingen is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de plansystematiek van de geldende bestemmingsplannen “Bestemmingsplan Buitengebied Staphorst” en “Veegplan Buitengebied”. Op enkele onderdelen is maatwerk geleverd in de juridische regeling. Deze systematiek is opgesteld met oog op een goede ruimtelijke kwaliteit, levensloopbestendig wonen, praktijkgerichtheid, rechtszekere en juridisch houdbare regels en handhaafbare regels. Deze uitgangspunten zijn in het bestemmingsplan vertaald.

“Wonen ” (Artikel 3)

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen (al dan niet in combinatie met nevenactiviteiten), tuinen en erven, groenvoorzieningen, cultuurgrond, water, verkeers- en verblijfsdoeleinden, openbare nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen.

In de regels is een onderscheid gemaakt in bouwregels voor ‘hoofdgebouwen, ‘bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen’ en ‘bouwwerken, geen gebouwen zijnde’. Hoofdgebouwen inclusief aangebouwde of vrijstaande bijgebouwen mogen een maximale inhoud 1.100 m^3, dan wel de bestaande inhoud, hebben. Het aantal woningen binnen een bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan vier.

In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen inzake de erfinrichting.

Er kan van de bouw- en gebruiksregels met een omgevingsvergunning voor bepaalde onderdelen worden afgeweken. Tot slot is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die erin voorziet het plan op bepaalde punten, onder voorwaarden te wijzigen.

“Waarde – Archeologie 6” (Artikel 4)

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van hoge archeologische verwachtingswaarden.

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 40 cm beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van:

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

HOOFDSTUK 10 HANDHAAFBAARHEID

10.1 Wijze van handhaafbaarheid regels

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

Middels het stelsel van vergunningverlening worden de regels toegepast. Als blijkt dat zonder of in afwijking van de regels activiteiten plaatsvinden, is handhaving in enge zin aan de orde, gericht op het ongedaan maken van een overtreding.

Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen. Handhaving heeft echter alleen zin wanneer de noodzaak en het nut hiervan kunnen worden aangetoond, een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) heeft plaatsgevonden en draagvlak onder betrokkenen kan worden verkregen voor het beleid.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen vindt plaats via de publiekrechtelijke weg. Bij ernstige overtredingen zal handhaving via het (regulier) bestuursrechtelijke traject worden ingezet.

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling hiervan in een bestemmingsplan heeft weinig zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan de regels van het plan niet gehandhaafd (kunnen) worden. Daarom is het belangrijk al tijdens het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de opgestelde voorschriften. Hierbij is een aantal punten in het bijzonder van belang:

1. Voldoende kenbaarheid van en draagvlak voor het bestemmingsplan

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden, indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is om die reden wenselijk. Uiteraard zal niet iedereen zich kunnen vinden in elk onderdeel van het plan.

2. Realistische en inzichtelijke regeling

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn. Dat wil zeggen, dat het plan niet onnodig beperkend of inflexibel dient te zijn. De planregels dienen niet meer, maar ook niet minder te regelen dan noodzakelijk is.

3. Actief handhavingsbeleid

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle op de feitelijke situatie in het plangebied. Indien de regels worden overtreden moeten adequate maatregelen worden getroffen. Indien dit wordt nagelaten ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Watertoets

Bijlage 4 Quickscan ecologie