Bestemmingsplan 'Buitengebied, partiële herziening Mr. J.B. Kanlaan 13a te Punthorst

Ontwerp

Opdrachtgever:	
Rapportnummer:	RB 20.152
Datum vrijgave:	Oktober 2020
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

ruimtelijke ordening & bouw
RooBeekAdvies

Inhoudsopgave

.....1

1 HOOFDSTUK 1 INLEIDING.....4
1.1 Aanleiding.....4
1.2 Plangebied.....6
1.3 Vigerende planologische situatie.....8
1.4 Strijdigheden met bestemmingsplan.....8

2 HOOFDSTUK 2 HISTORISCH-GEOGRAFISCHE BESCHRIJVING PLANGEBIED EN OMGEVING.....9
2.1 Bestaande situatie.....9
2.2 Ontstaansgeschiedenis.....9
2.3 Hydrologie.....10
2.4 Landschaps- en natuurwaarden.....10
2.5 Archeologie en cultuurhistorie.....11
2.6 Stedenbouwkundige waarden.....11

3 HOOFDSTUK 3 RANDVOORWAARDEN VANUIT GEMEENTE.....12
3.1 Beeldkwaliteitseisen.....12
3.2 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing.....12
3.3 Doorvertaling naar het initiatief.....13

4 HOOFDSTUK 4 VERBETERING RUIMTELIJKE KWALITEIT.....15
4.1 Gebruikswaarde.....15
4.2 Belevingswaarde.....17
4.3 Toekomstwaarde.....18
4.4 Conclusie.....18

5 HOOFDSTUK 5 TOETS INITIATIEF AAN BELEIDSKADER.....19
5.1 Rijksbeleid.....19
5.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....19
5.1.2 Ladder voor duurzame verstelijking.....20
5.2 Provinciaal beleid.....22
5.2.1 Omgevingsvisie en verordening Overijssel.....22
5.2.2 Generieke beleidskeuzes voor heel Overijssel.....23
5.2.3 Gebiedskenmerken.....23
5.3 Gemeentelijk beleid.....28
5.3.1 Omgevingsvisie Staphorst.....28

6 HOOFDSTUK 6 TOETS INITIATIEF AAN OMGEVINGSASPECTEN.....30
6.1 Brandveiligheid.....30
6.2 Milieueffectrapportage.....30
6.3 Duurzaamheid.....30
6.4 Bodem.....30
6.5 Geluid.....32
6.6 Luchtkwaliteit.....33
6.7 Geur.....33
6.8 Bedrijven en milieuzonering.....34
6.9 Externe veiligheid.....37
6.10 Water.....38
6.11 Klimaatadaptatie.....38

6.12 Archeologie en cultuurhistorie 38
6.12.1 Archeologie 38
6.12.2 Cultuurhistorie 38
6.13 Ecologie 39
6.13.1 Gebiedsbescherming 40
6.13.2 Soortenbescherming 41
6.13.3 Stikstofdepositie 44
6.14 Verkeer 45
6.15 Parkeren 45
6.16 In- en uitritten 46
6.17 Verlichting 46
6.18 Gezondheid 47
6.19 Relatie met andere toestemmingsvereisten 47

7 HOOFDSTUK 7 SOCIALE COMPONENT 48
7.1 Sociale veiligheid 48
7.2 Zorg 48
7.3 Maatschappelijke functies 48
7.4 Sociale woningbouw 48
7.5 Overig 48

8 HOOFDSTUK 8 UITVOERBAAARHEID 49
8.1 Economische uitvoerbaarheid 49
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 49
8.3 Burgerparticipatie 49
8.4 Overleg en inspraak 49
8.4.1 Vooroverleg 49
8.4.2 Inspraak 50
8.4.3 Zienswijzen 50
8.5 Recht van overpad 50
8.6 Kabels en leidingen 50
8.7 Bereikbaarheid (hulpdiensten, huisvuildiensten, tijdens bouw) 50
8.8 Tijdelijke opslag grond en bouwmaterialen. 50

9 HOOFDSTUK 9 JURIDISCHE ASPECTEN PLANREGELS 51
9.1 Algemeen 51
9.2 Opbouw regels 51
9.3 Voorwaardelijke verplichtingen 54

10 HOOFDSTUK 10 HANDHAAFBAARHEID 55

1 Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ter plaatse van het perceel Mr. J.B. Kanlaan 13 te Punthorst is sprake van een voormalige boerderij. Deze voormalige boerderij is inmiddels gesplitst in een voor- en achterhuis. Bij deze voormalige boerderij zijn 2 bijgebouwen aanwezig, te weten een kapschuur aan de noordwestzijde van de boerderij en een voormalige koestal aan de zuidoostzijde.

Het plan is opgevat om deze voormalige koestal te gaan verbouwen ten behoeve van de realisatie van 2 logiesverblijven. Deze voormalige koestal is reeds gesplitst in twee gesplitst in de vorm van een bijgebouw per woning. Het plan betreft het realiseren van twee logiesverblijven in het achterste deel van de voormalige koestal, behorende bij de woning aan de Mr. J.B. Kanlaan 13a.

Als doelgroep voor deze logiesverblijven gaat het om mantelzorgers die tijdelijk van hun zorgtaak ontheven willen zijn (ook wel respijt genoemd). De logiesverblijven gaan voor mensen die mantelzorg geven, mogelijk samen met de persoon voor wie zij zorgen, als een ‘rustpunt’ fungeren. Maatschappelijk gezien is er vanuit de beoogde doelgroep vraag naar dergelijke recreatieverblijven. In aanvulling daarop is een andere doelgroep ook welkom.

<u>Aanleiding om te komen tot het plan</u>
Het idee is om ter plaatse een zogeheten ‘rustplek voor mantelzorgers’, mogelijk samen met de persoon voor wie zij zorgen, te gaan realiseren. Ook andere doelgroepen zijn overigens toegestaan. In Nederland In Nederland zijn ongeveer 4 miljoen mantelzorgers (16+). 380.000 van hen zijn zwaarbelast, terwijl velen naast de zorg voor familie, buur of vriend ook betaald werk doen. Gelukkig genieten veel mantelzorgers van het werk dat ze doen. Immers, ze doen het voor iemand uit de directe omgeving. Toch kan de boog niet altijd gespannen staan en is ook een moment van rust heel belangrijk. Daarvoor wordt vaak ‘vervangende zorg’ gezocht, wat we ook wel ‘respijtzorg’ noemen. Natuurlijk is de zorg voor degene aan wie mantelzorg gegeven wordt heel belangrijk. Tegelijk willen we de mantelzorger niet vergeten.

Ook als mantelzorger heb je zo nu en dan even wat rust nodig: afstand nemen, een beetje loskomen van de thuissituatie, zelf een beetje ontspannen. Dat kan inmiddels op meerdere plekken in Nederland en ook in Punthorst als voorliggend plan doorgang kan vinden.

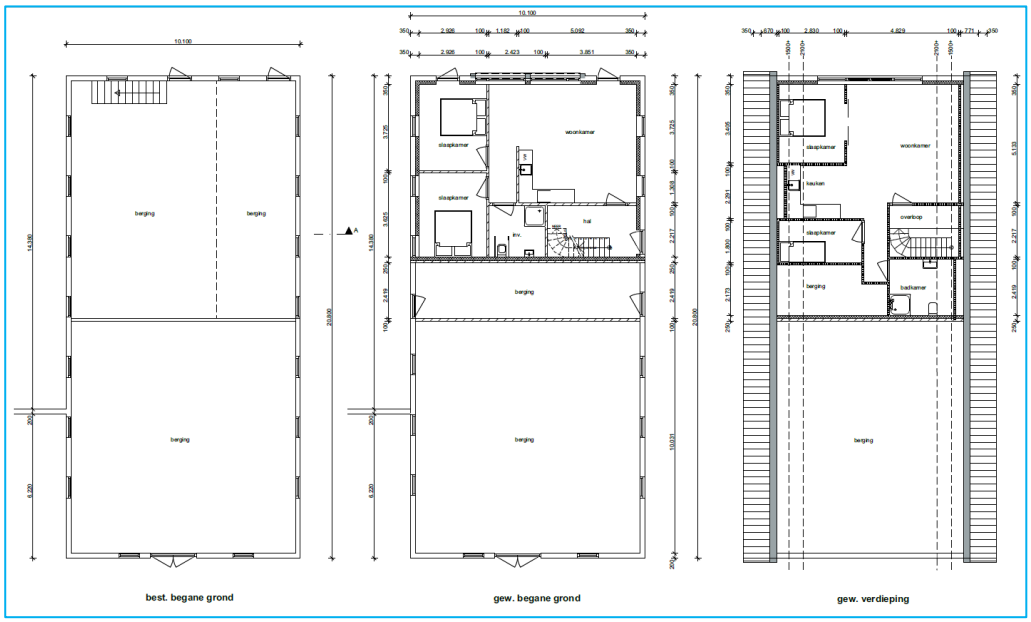
In de beoogde recreatieverblijven komt de rust naar de gasten toe door het uitzicht over de weilanden. Ook de bijbehorende tuin staat de gasten ter beschikking. In overleg kan een soort ‘programma’ ontwikkeld worden, met wat activiteiten, rondritten, een fietstocht of wandeling, winkelen, bakken en fröbelen, wat de gast maar wil. Tegelijk is er tijd – als de sfeer ernaar is – om te luisteren naar het verhaal of deze te delen met andere gasten. Indien gewenst wordt het eten bereid, maar mag men ook eigen eten meenemen en ter plaatse gereed maken.

Onderstaand is weergave gedaan van de te verbouwen koestal, waarbij het om het achterste gedeelte gaat.





Hierna volgen de bouwtekeningen van het te wijzigen gebouw met daarop zichtbaar de bestaande plattegrond en de gewijzigde plattegronden van de begane grond en de verdieping.

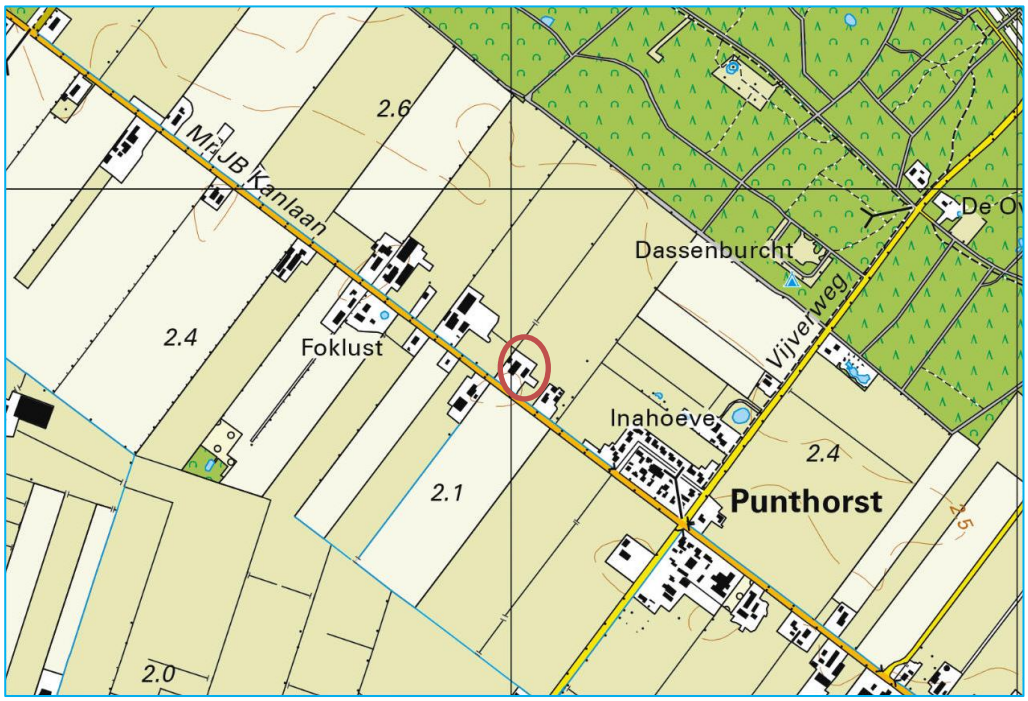


En een weergave van hoe het gebouw moet gaan worden.



1.2 Plangebied

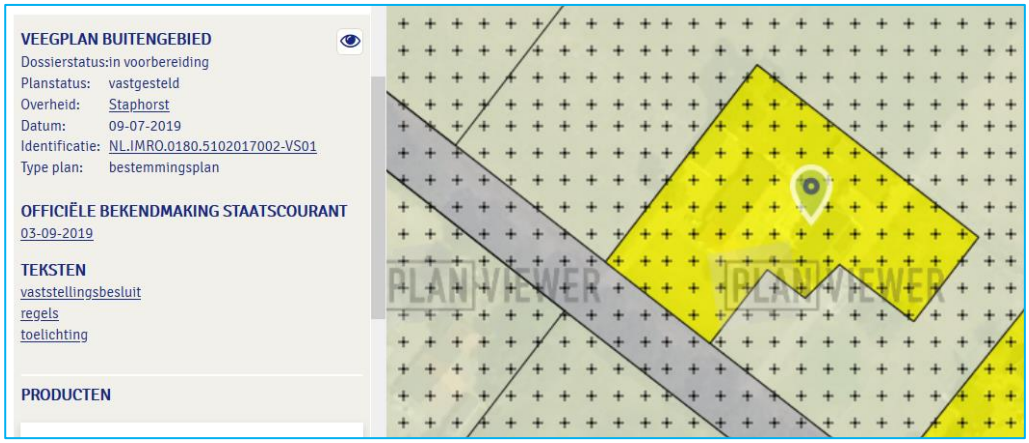
Het plangebied ligt aan de Mr. J.B. Kanlaan 13a te Punthorst. De ligging van het plangebied in Punthorst en ten opzichte van de directe omgeving is weergegeven in onderstaande afbeelding.


2.6
Mr. J.B. Kanlaan
Dassenburcht
Vijverweg
2.4
Foklust
Inahoeve
2.4
2.1
Punthorst
2.0


B. Kanlaan

1.3 Vigerende planologische situatie

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan “Veegplan Buitengebied”. Het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Staphorst als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0180.5102011001-VS01 (hierna: moederplan) is door de gemeenteraad op 25 juni 2013 vastgesteld. In de loop der jaren hebben zich een aantal beleidswijzigingen en omissies voorgedaan met betrekking tot het moederplan. Daarom is besloten om het bestemmingsplan Buitengebied op onderdelen te herstellen door middel van voorliggend veegplan. Dit veegplan bestaat uit regels en een verbeelding die vergezeld gaan van de onderhavige toelichting. Het betreft een veegplan, die in samenhang met het moederplan moet worden gelezen.



Vanuit het moederplan “Buitengebied Staphorst” geldt dat het perceel een enkelbestemming “Wonen - 1” heeft. Ook zijn de gronden voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 6’ en van de gebiedsaanduiding ‘veiligheidszone – munitie c’.

1.4 Strijdigheden met bestemmingsplan

Binnen de geldende bestemming Wonen – 1 is het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor verblijfsrecreatieve functies niet toegestaan.

Om de bouw van de inpandige logiesverblijven toe te kunnen dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd en wel dusdanig dat de bestemming Wonen – 1 intact blijft en dat alleen een deel van de voormalige koeienstal geschikt wordt gemaakt voor de logiesfunctie door hier een specifieke functieaanduiding ‘logies’ aan toe te voegen.

Een onderdeel van het proces is het aantonen van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

2 Hoofdstuk 2 Historisch-geografische beschrijving plangebied en omgeving

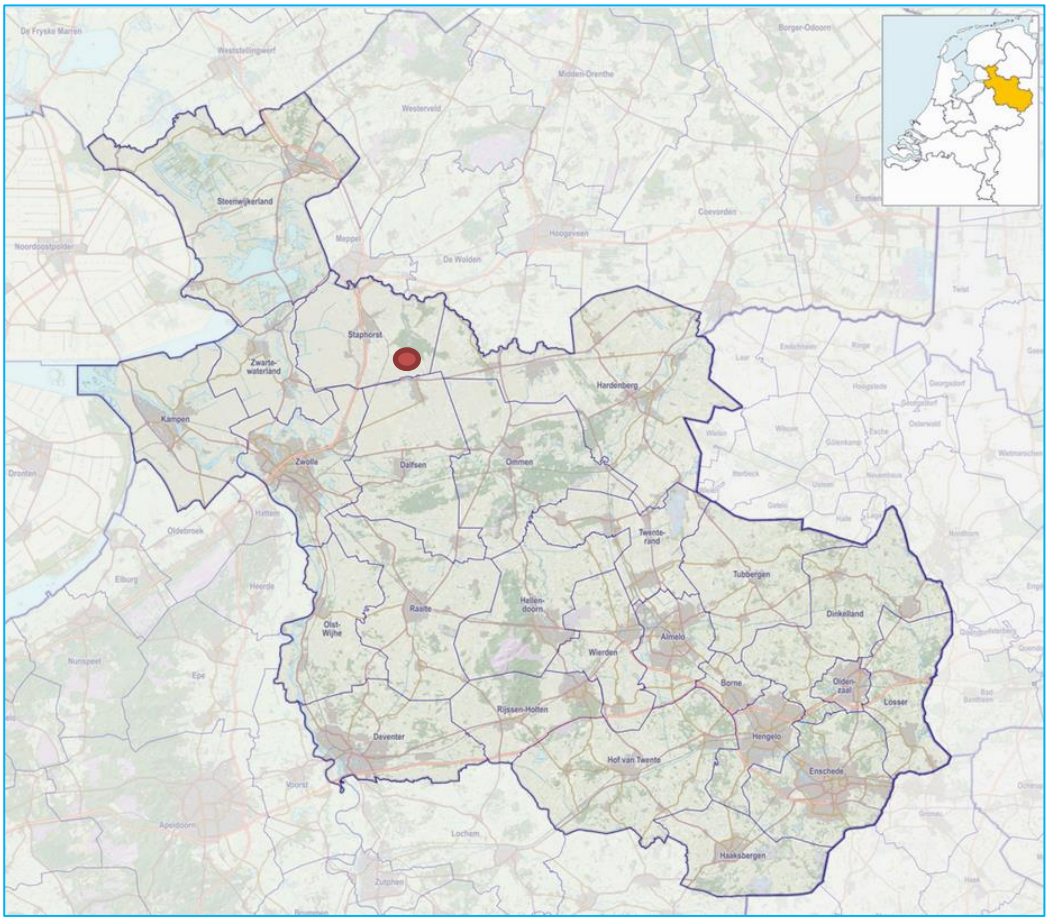
2.1 Bestaande situatie

Het perceel Mr. J.B. Kanlaan 13a bevindt zich in Punthorst, in de gemeente Staphorst. In de bestaande situatie is hier sprake van een voormalige boerderij dir reeds in twee wooneenheden is gesplitst, één woning in het voorhuis en één woning in het achterhuis. Bij deze voormalige boerderij behoorde een koestal. Deze koestal heeft ook geen agrarische functie meer en is reeds inpandig gesplitst tot twee bijgebouwen, zodat iedere woning een bijgebouw heeft. Het voormalige agrarische bedrijf is ook al in zijn geheel bestemd voor Wonen in het geldende bestemmingsplan.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

Punthorst is een buurtschap in de Nederlandse provincie Overijssel, behorend bij de gemeente Staphorst. Het is een betrekkelijk jonge woonkern, die in de jaren dertig van de 20e eeuw is ontstaan. De belangrijkste doorgangswegen zijn de Mr. J.B. Kanlaan en de Schapendijk, die na de kruising met de Mr. J.B. Kanlaan Vijverweg gaat heten. Deze laatste weg loopt langs de recreatieplas De Zwarte Dennen en door de Boswachterij Staphorst.

Op onderstaande figuur is de ligging van Punthorst vanuit een hoger perspectief weergegeven.



Punthorst kent voornamelijk een woonfunctie. A belangrijkste doorgangswegen zijn de Kanlaan en de Schapendijk, die na de kruising met de Mr. J.B. Kanlaan Vijverweg gaat heten. Deze laatste weg loopt langs de recreatieplas De Zwarte Dennen en door de Boswachterij Staphorst.

2.3 Hydrologie

In het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig, wel bevinden zich aan weerszijden van het perceel greppels die kunnen zorgdragen voor de afvoer van hemelwater. Het maaiveld bevindt zich op circa 3 meter boven NAP.

2.4 Landschaps- en natuurwaarden

Het plangebied ligt iets ten westen van Punthorst. Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen gronden gelegen die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of van Natura 2000-gebieden. Natura 2000 gebieden liggen op bijna 8 kilometer afstand en NNN gebieden op circa 430 meter afstand. Het perceel zelf kenmerkt zich als een voormalig agrarisch erf met langs de westkant een bomensingel. Deze blijft in stand.

2.5 Archeologie en cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen in een gebied waar een archeologische verwachting geldt. Het plangebied is voorzien van de archeologische dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 6’. Het plangebied is niet gelegen in een cultuurhistorisch bebouwingslint. In paragraaf 6.12 is nader ingegaan op de aspecten archeologie en cultuurhistorie en de relatie daarvan met het plan.

2.6 Stedenbouwkundige waarden

Aan het gebied zijn een stedenbouwkundige waarden toegekend waarmee rekening gehouden dient te worden.

3 Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden vanuit gemeente

3.1 Beeldkwaliteitseisen

Per brief van 16 oktober 2019 is vanuit de gemeente aangegeven dat er een positieve grondhouding ligt ten aanzien van het plan om te komen tot de realisatie van 2 logiesverblijven in de voormalige koestal. Aan dit positieve standpunt zijn enkele voorwaarden gekoppeld, deze zijn:

- Er is geen sprake van een nieuwe recreatiebestemming, maar van een logiesfunctie bij een woonbestemming.

De bestemming Wonen – 1 blijft intact. Het voornemen bestaat uit het inpandig in het achterste gedeelte van de voormalige koestal realiseren van een tweetal inpandige logiesverblijven. Deze activiteiten zijn ondergeschikt aan de woonfunctie van het perceel.

- De erfinrichting en architectonische kwaliteit van de schuur moeten verder worden uitgewerkt.

Deze nadere uitwerking heeft plaatsgevonden. Zowel het erfinrichtingsplan als de bouwtekening van de nieuwe functie kan de instemming verkrijgen van Het Oversticht.

- Het is van belang om de omgeving in een vroegtijdig stadium te informeren over de plannen (burgerparticipatie).

Dit is gedaan, zie daartoe ook paragraaf 8.3

- Er dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening, waarbij vanuit de benodigde (milieu)onderzoeken moet blijken dat de gewenste ontwikkeling op dit perceel mogelijk is.

Vanuit hoofdstuk 6 is inzichtelijk gemaakt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

3.2 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing

Ten behoeve van het plan is een erfinrichtingsplan opgesteld en is een nadere architectonische uitwerking gemaakt voor de te verbouwen voormalige koestal.

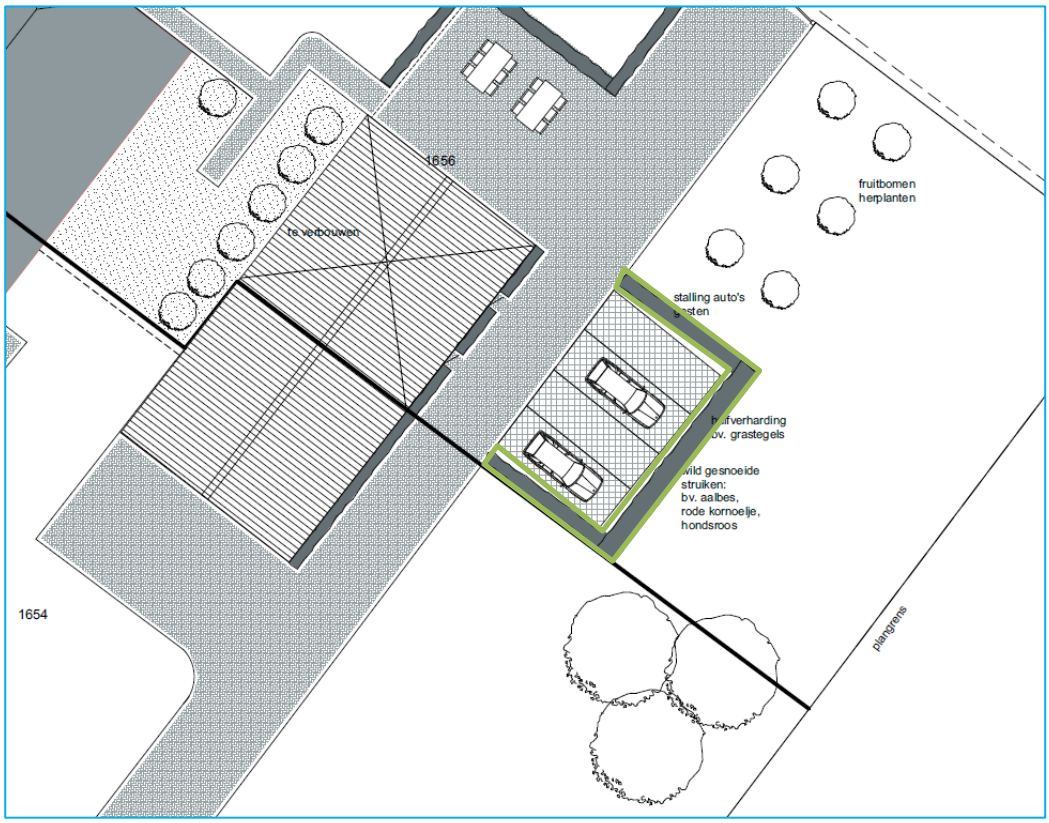
Het erfinrichtingsplan is door middel van een zogeheten voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de regels waardoor de uitvoering ervan is gewaarborgd. Tevens heeft het Oversticht te kennen gegeven zich te kunnen vinden in de gekozen soorten beplanting in het erfinrichtingsplan.

Ten aanzien van de architectonische uitwerking is er overleg gevoerd door de architect met Het Oversticht. Het plan is informeel reeds goedgekeurd. Het Oversticht is van oordeel dat de achtergevel van de voormalige koestal goed aansluit bij de schuurkarakteristiek.



3.3 Doorvertaling naar het initiatief

Het erf zal op een verantwoorde wijze worden vormgegeven. Dit is uitgewerkt in een erfinrichtingstekening. Aangezien het bij voorliggend plan slechts gaat om het herbestemmen van een gedeelte van een voormalige koestal naar een tweetal logiesverblijven zit de winst in de ruimtelijke kwaliteit vooral in de buitenkant van deze voormalige koestal. Tevens worden een drietal bestaande fruitbomen herplant en aangevuld met extra fruitbomen. Er wordt verder niet bijgebouwd. Wel worden de parkeerplaatsen omringd door een struikenhaag met inheemse soorten, zoals hierna zichtbaar is gemaakt.


1656
te verbouwen
fruitbomen
herplanten
stalling auto's
verharding
bv. grastegels
wild gesnoeide
struiken:
bv. aalbes,
rode kornoelje,
hondsroos
1654
plangrens

4 Hoofdstuk 4 Verbetering ruimtelijke kwaliteit

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de voorgestelde verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Belangrijke vraag daarin is hoe het begrip ‘ruimtelijke kwaliteit’ valt te omschrijven. Immers zonder te weten wat de bestaande ruimtelijke kwaliteit is ter plaatse kan ook niet worden bepaald of er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

In de Omgevingsverordening Overijssel staat de volgende uitleg genoemd.

Ruimtelijke kwaliteit : het leggen van nieuwe verbindingen tussen bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen waarbij bestaande kwaliteiten worden benut en waar mogelijk nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd;

kwaliteitsontwikkeling: is het proces waarbij elk project/elke ontwikkeling bijdraagt aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving.

Als een ruimtelijk plan leidt tot het resultaat dat deze bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving en waar mogelijk nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd dan kan worden gesteld dat er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

4.1 Gebruikswaarde

Wat betreft de gebruikswaarde wordt gesteld dat in de bestaande situatie er sprake is van een voormalige koestal met een oppervlakte van ongeveer 100 m^2 waar in het verleden de koeien op stal stonden toen het perceel en de daarop aanwezige bebouwing nog als agrarisch bedrijf in gebruik waren. Onderstaande foto’s geven een indruk van het bestaande terrein en de voormalige koestal. De voormalige koestal is aan het verpauperen, hetgeen een ongewenste ontwikkeling is. De schuur wordt in de bestaande situatie alleen voor opslagdoeleinden gebruikt.



In de nieuwe situatie wordt in het gedeelte van de schuur van de woning Mr. J.B. Kanlaaan 13a deze ruimte verbouwd ten behoeve van een tweetal logiesruimten. De schuur wordt aan de buitenkant geheel opgeknapt en architectonisch gezien worden verfraaid op een wijze die rekening houdt met de bestaande schuurkarakteristiek. Ook de rondom gelegen tuin wordt heringericht ten behoeve van deze logiesverblijven. De gebruikswaarde van zowel het gebouw als de bijbehorende tuin wordt hiermee verhoogd. Ook de weergave hierna is de nieuwe achterkant zichtbaar van de te transformeren voormalige koestal.



4.2 Belevingswaarde

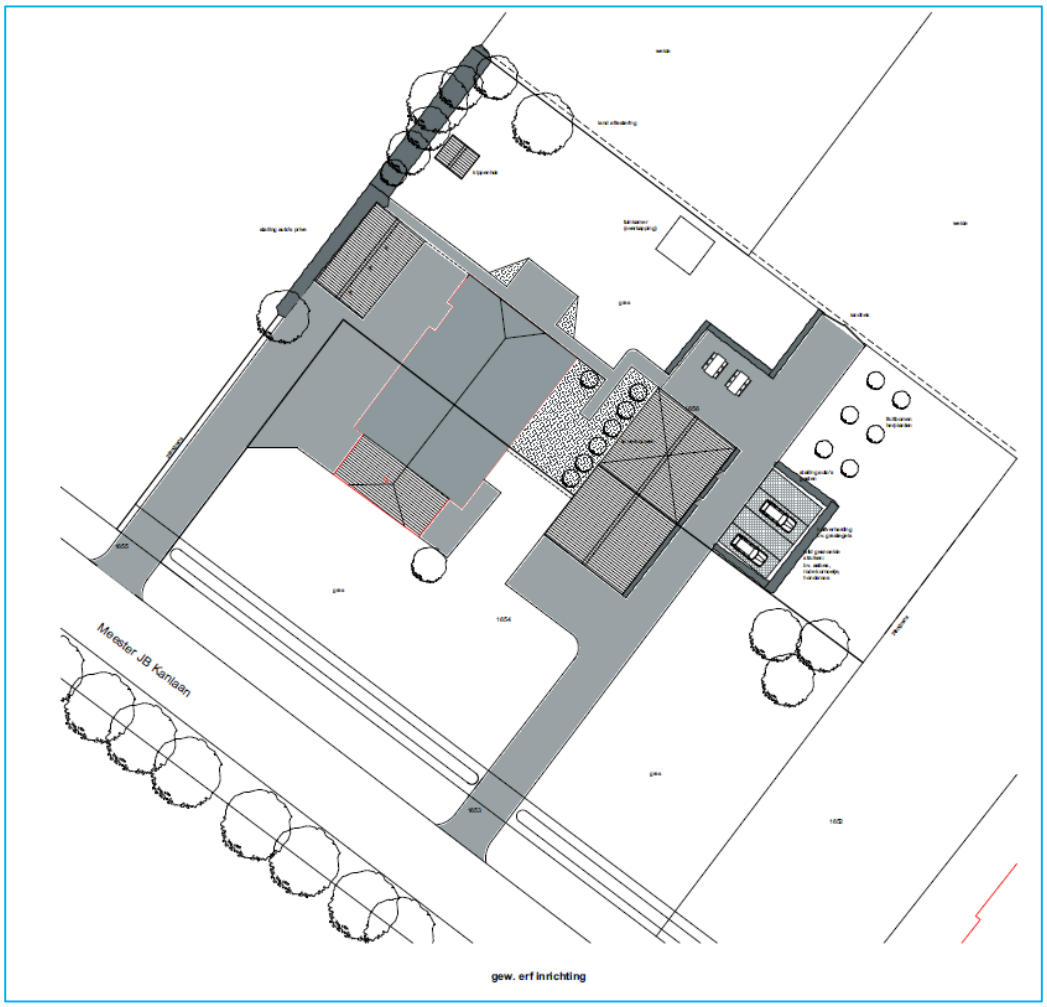
De meerwaarde wordt gevormd door het gebruik van een voormalige koestal ten behoeve van recreatieve doeleinden in de vorm van twee logiesverblijven.

De voormalige koestal wordt niet meer als zodanig gebruikt en het idee is opgevat om deze deels te gaan transformeren naar een tweetal recreatieverblijven. Naast het feit dat de nu ongebruikte koestal dan weer gaat worden gebruikt zal het gebouw ook opgeknapt gaan worden. Het aanzien van deze voormalige koestal wordt dan aanzienlijk verfraaid.

De belangrijkste wijziging zal zich aan de achterzijde bevinden. Om uitzicht over de landerijen te realiseren wordt de achtergevel van vergrote kozijnen voorzien. De hoofdvorm blijft gelijk aan hoe deze nu ook is. Op onderstaande weergave is de schuur ion de beoogde nieuwe situatie zichtbaar gemaakt waarbij ook de toename van de architectonische kwaliteit duidelijk zichtbaar is. De bebouwing zal qua vorm en maatvoering niet groter worden. De uitstraling van het gebouw zal worden verfraaid. De belevingswaarde neemt met voorliggende ontwikkeling dan ook zeker toe.

De kwaliteitsverbetering bij voorliggend project ziet toe op het beëindigen van de verdergaande verpaupering van het gebouw, het bieden van een hoogwaardige recreatieve voorziening voor vooral mantelzorgers waarbij deze optimaal kunnen bijkomen van hun zware taak als mantelzorger en het landschap kunnen beleven. Ook de erfinrichting zal een bijdrage leveren in het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit.

Onderstaand is weergave gedaan van het erfinrichtingsplan. Omwille van de leesbaarheid is deze ook in zijn geheel als bijlage raadpleegbaar.



4.3 Toekomstwaarde

In plaats van een eventuele verdergaande verpaupering van een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw (een koestal) wordt door middel van voorliggend plan dit gebouw behouden voor de toekomst en voorzien van een gewenste functieverandering.
Ook zal er worden zorggedragen voor een inpassing die passend is bij het gebied.
Met het verbouwen van de voormalige koestal wordt tevens voorzien in een vervolgfunctie met toekomstwaarde. De toekomstwaarde van het perceel stijgt dan ook fors ten opzichte van de huidige situatie.

4.4 Conclusie

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

5 Hoofdstuk 5 Toets initiatief aan beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Met dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst is of het plan past binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

De structuurvisie bepaalt de ambities voor Nederland in 2040. Deze hebben ambities hebben betrekking op drie verschillende weten doelen, te weten:

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

Voor deze 3 rijksdoelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang genoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor zij verantwoordelijk is en waarop zij resultaat wil boeken.

Het Rijk kiest hiermee voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts deze 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid, hieronder zijn de 13 nationale belangen weergegeven.

1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio’s met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio’s inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
7. Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico’s;

9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Delen van de structuurvisie die de nationale ruimtelijke belangen borgen en die juridische doorwerking behoeven, zijn uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur, de Amvb Ruimte (Barro).

Het Rijk gaat ervan uit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan de andere overheden goed door hen worden behartigd. Het nieuwe Rijkstoezicht in de ruimtelijke ordening richt zich op het toezicht achteraf. Wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit om heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden. Waar het Barro bepalingen bevat gericht op gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk ervan uit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal tijdens het opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen dan ook niet toetsen op een correcte doorwerking van nationale belangen. Daarnaast blijft het Rijk opkomen voor zijn directe belangen bij gemeentelijke en provinciale plannen vanuit de rol van weg- en waterbeheerder (Rijkswaterstaat), eigenaar van defensieterreinen (ministerie van Defensie) en voor projecten in het kader van de rijkscoördinatieregeling rond rijksinpassingsplannen op het terrein van de energie-infrastructuur (het ministerie van EL&I).

Nationaal belang 13 ‘Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen’ geldt feitelijk altijd. In de verschillende hoofdstukken is zichtbaar dat er zorgvuldige afwegingen zijn gemaakt en tevens blijkt uit hoofdstuk 8 dat ook het proces zorgvuldig en transparant heeft plaatsgevonden. Voor Punthorst zijn in de SVIR verder geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden. Hierdoor kent deze Structuurvisie geen directe doorwerking op voorliggend plan.

5.1.2 Ladder voor duurzame verstelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ daaraan toegevoegd (nationaal belang 13). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van over programmering en de keuzes die daaruit volgen.

De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

In het gewijzigde Bro, van kracht sinds 1 juli 2017, is artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd in:
"De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied".

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

<u>Nieuwe stedelijke ontwikkeling</u>
Het begrip "stedelijke ontwikkeling" is als volgt gedefinieerd: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Voor wat betreft het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' gaat het hier om accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure.

Leisure is de Engelse benaming voor vrije tijd. Onder vrije tijd wordt de tijd verstaan die overblijft naast verplichte activiteiten als werk en studie. De vrije tijd van mensen is met de toename van de welvaart steeds belangrijker geworden.

De vrijetijdsindustrie is een groeisector en banengenerator. Het aantal vrijetijdsattracties is sinds de laatste 25 jaar verachtvoudigd en het aantal bezoekers vernegenvoudigd. Deze groei zet zich nog steeds voort. Een kleine 10 % van de Nederlandse bedrijven behoort tot de vrijetijdssector.

Deze bedrijven zijn op verschillende manieren in te delen. Naar sector en naar functie en activiteit. De sectoren die we binnen de vrijetijdssector onderscheiden zijn de volgende:

Verblijfsrecreatie
- Hotel-restaurants
- Hotels, pensions en conferentieoorden
- Jeugdherbergen en vakantiekampen
- Kampeerterreinen
- Verhuur van vakantiehuisjes en appartementen
- Overige logiesverstrekking

Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen valt te scharen onder een zogeheten 'andere stedelijke voorziening' binnen de leisure.

Van belang is vervolgens om na te gaan of de omvang van het project dermate groot is dat er sprake is van een ontwikkeling waarbij de ladder moet worden doorlopen.

Onder meer de volgende ontwikkelingen zijn door de Afdeling niet als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, in samenhang met artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, Bro, aangemerkt: een kampeerterrein van ongeveer 3 ha, waar ruimte wordt geboden aan uitsluitend tenten, tentwagens, kampeerauto's, caravans of stacaravans, of andere daarmee vergelijkbare voertuigen of onderkomens (uitspraak van 5 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:943 (Ermelo)).

In voorliggend bestemmingsplan gaat het om het inpandig realiseren van 2 logiesverblijven van elk maximaal circa 106 m2 groot. Daarmee kan worden gesteld dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling waarbij de Ladder nader onderbouwd hoeft te worden.

5.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste betreffen de 'Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken kleur' en de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

5.2.1 Omgevingsvisie en verordening Overijssel

De 'Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken Kleur' (hierna: Omgevingsvisie) omschrijft het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving. Op 26 september 2018 is de actualisatie Omgevingsvisie 2017/2018 vastgesteld. Provinciale Staten schetsen in de omgevingsvisie hun visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie waarbij het vizier is gericht op 2030. De ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn beschreven.

Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel. Dit betekent dat de provincie ruimte wil bieden voor de ontwikkeling van werkgelegenheid en hoogwaardige woonmilieus tot stand wil brengen. Daarbij ziet de provincie dynamiek als een kans om de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te versterken. Men wil daarvoor inzetten op een evenwichtige afweging van beleidsambities waaronder waterveiligheid, een gezond milieu en goede volksgezondheid. Daarnaast wordt gestuurd op het versterken van de waardevolle en karakteristieke kenmerken van het landschap.

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee de ambities gerealiseerd kunnen worden. Eén van de instrumenten is de Omgevingsverordening Overijssel 2017 (hierna Omgevingsverordening). De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor de onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

<u>Instrumenten</u>
De provincie heeft met de Catalogus Gebiedskenmerken, als onderdeel van de provinciale verordening, een krachtig beleidsinstrument in handen om te sturen op ruimtelijke ontwikkelingen en ruimtelijke kwaliteit. De Catalogus Gebiedskenmerken

beschrijft voor alle gebiedstypen in Overijssel welke kwaliteiten en kenmerken behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden.

5.2.2 Generieke beleidskeuzes voor heel Overijssel

5.2.2.1 Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking

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

- integraliteit
- toekomstbestendigheid
- concentratiebeleid
- (boven)regionale afstemming
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking. Deze Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking geeft een nadere invulling aan de stappen die gemeenten in de onderbouwing van nieuwe stedelijke ontwikkelingen op grond van de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) moeten doorlopen (paragraaf 3.1.2).

Deze Ladder voor duurzame verstedelijking stelt immers ook eisen aan het onderbouwen van de (regionale) behoefte en de regionale afstemming van stedelijke ontwikkelingen. De Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking 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 vormgegeven moet worden.

5.2.2.2 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik in relatie tot het plangebied

Het voorkomen van onnodig ruimtebeslag begint bij de vraag of er wel een maatschappelijke behoefte is aan de beoogde ontwikkeling. Voor de beantwoording van de vraag naar nut en noodzaak, gelden voor sommige functies op grond van het provinciale beleid specifieke motiveringseisen. Dit geldt in ieder geval voor wonen, de ontwikkeling van bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel.

Ter plaatse is een voormalige koestal aanwezig. Deze wordt inpandig verbouwd tot twee logiesverblijven. Het gebouw zal niet worden vergroot. Zonder hergebruik van dit gebouw dreigt verdergaande verpaupering plaats te vinden, hetgeen ongewenst is. Er is in die zin sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

5.2.3 Gebiedskenmerken

Nieuwe ruimtelijke opgaven worden verbonden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de vier lagen die worden onderscheiden en – per laag – een samenvatting van de inzet of ambitie.

Catalogus Gebiedskenmerken
De gebiedskenmerken met een provinciaal belang zijn opgenomen in de Catalogus Gebiedskenmerken. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is beschreven welke kwaliteiten en kenmerken in de vier lagen behouden, versterkt en ontwikkeld moeten worden. De kwaliteitsopgaven en -voorwaarden in de catalogus zijn integraal, in de zin dat ze aspecten als milieu, water, cultuur, landschap en infrastructuur omvatten voor zover ze te koppelen zijn aan een gebiedstype.

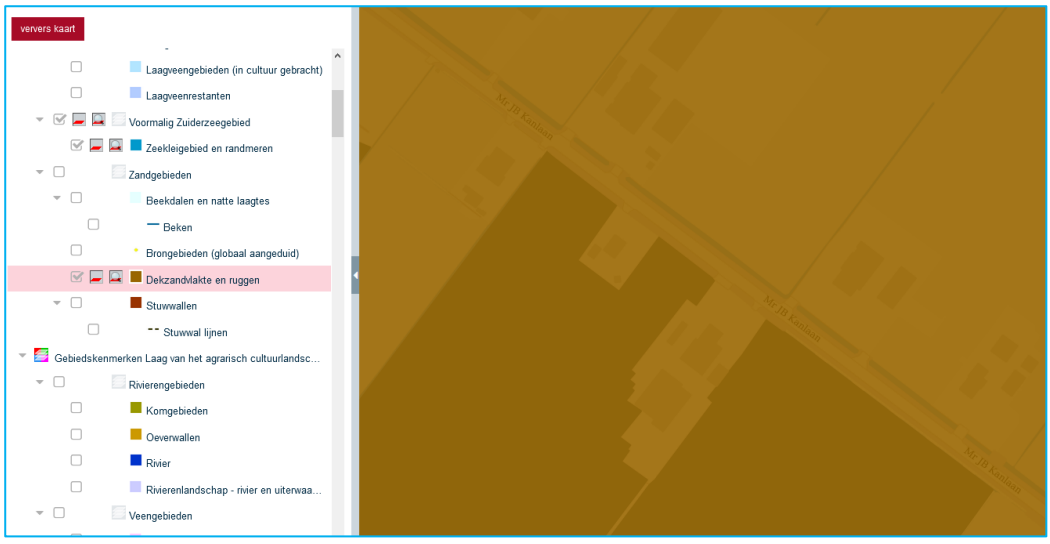
De gebiedskenmerken onderscheiden we in vier lagen:
1. de natuurlijke laag
2. de laag van het agrarisch cultuurlandschap
3. de stedelijke laag
4. de laag van de beleving

5.2.3.1 *De natuurlijke laag*

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.

De ruimtelijke kwaliteitsambities in de natuurlijke laag zijn:
- natuur als ruggengraat: de ontwikkeling van een robuust, aaneengesloten natuurlijk landschap
- een continu en beleefbaar watersysteem als dragende structuur van Overijssel

De kaartlaag 'Natuurlijke Laag' geeft aan dat ter plaatse sprake is van zogeheten 'dekzandvlakte en ruggen'.



Aangezien er slechts sprake is van een gebruikswijziging van bestaande bebouwing op het perceel is er geen sprake van aantasting van het genoemde gebiedskenmerk.

5.2.3.2 Laag van het agrarisch cultuurlandschap

Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als 'consumptielandschap' voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. Veel mensen hechten aan de rust, de ruimte, de mogelijkheden om te fietsen, wandelen, etcetera. En aan de kwaliteit: vooral de herkenbaarheid, de contrasten en de afwisseling van verschillende landschapstypen worden gewaardeerd. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit.

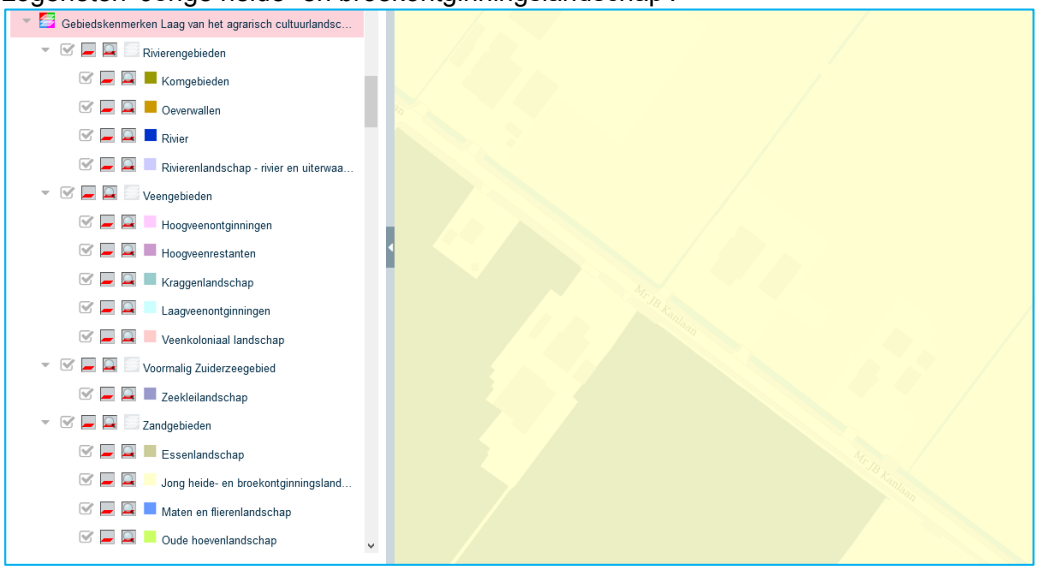
De kwaliteit van het agrarisch cultuurlandschap wordt in Overijssel bepaald door de variatie op twee schaalniveaus: provinciaal en regionaal. Binnen de regionale landschappen is er vaak op korte afstand sprake van verschillen.

<u>Ruimtelijke kwaliteitsambities</u>
De ruimtelijke kwaliteitsambities in de laag van het agrarisch cultuurlandschap zijn:

- De ruimtelijke kwaliteitsambitie in de laag van het agrarisch cultuurlandschap is: Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen; het palet van agrarische cultuurlandschappen versterken en contrasten tussen de landschappen behouden en ontwikkelen

Het is de inzet alle ontwikkelingen bij te laten dragen aan de instandhouding en versterking van bestaande en toevoeging van nieuwe kwaliteiten in de laag van het agrarisch cultuurlandschap. Ambitie is daarbij ook het versterken van de samenhang of het creëren van nieuwe samenhang tussen dorp, erf en landschap.

De kaartlaag 'Laag agrarisch-cultuur landschap" geeft aan dat ter plaatse sprake is van zogeheten 'Jonge heide- en broekontginningslandschap'.



Aangezien er slechts sprake is van een gebruikswijziging van bestaande bebouwing op het perceel is er geen sprake van aantasting van het genoemde gebiedskenmerk.

5.2.3.3 Stedelijke laag

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden.

De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar daarbij wordt de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker.

De ontstaansgeschiedenis is medebepalend voor de huidige identiteit en terug te vinden in de ruimtelijke opbouw van de kernen, maar ook in de economische en sociale dynamiek. Daarnaast hebben door de tijd heen veranderende ideeën over de ideale vormgeving van de stad invloed gehad op de ruimtelijke opbouw. Cultuurhistorisch of architectonisch waardevolle gebouwen en structuren zijn hierbij vaak bepalend voor de stedelijke identiteit en de belevingswaarde voor bewoners en bezoekers.
Zo is in Overijssel een rijk palet ontstaan aan onderscheidende steden en dorpen. Elk met een eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteit.

<u>Ruimtelijke kwaliteitsambities</u>
De ruimtelijke kwaliteitsambities in de stedelijke laag zijn:

- Brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur
- Contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken door het infrastructuurnetwerk

Er is in het plangebied geen sprake van een stedelijke laag. De locatie bevindt zich in het landelijk gebied/buitengebied.

5.2.3.4 Laag van de beleving

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.

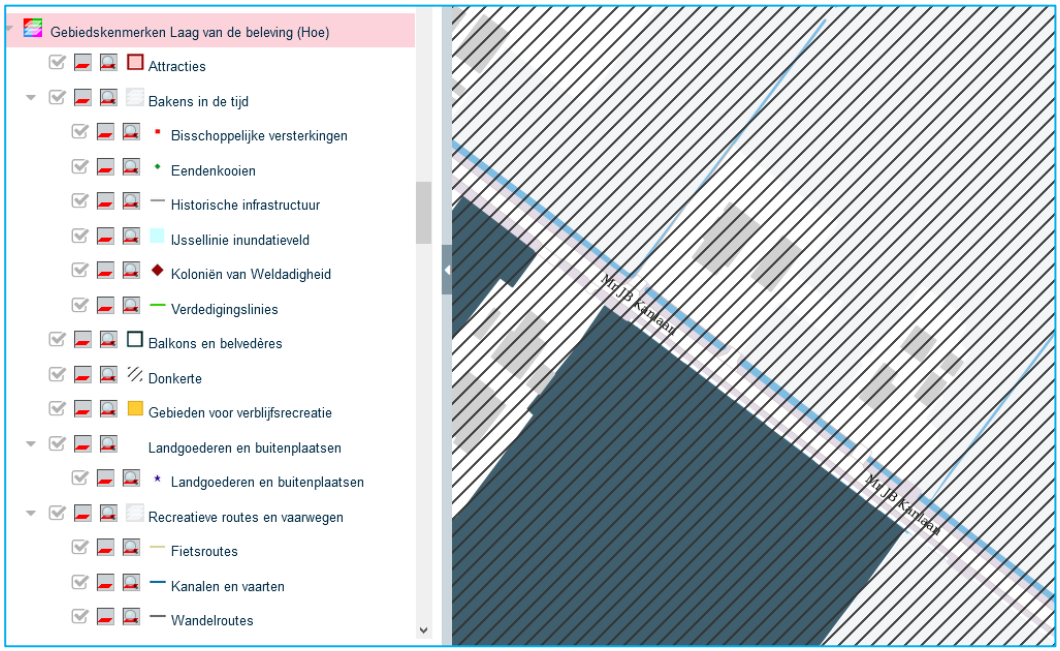
De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de

economie als de agrarische sector. Dit alles verandert het aanzien, de gewenste gebruiksmogelijkheden en betekenis van het buitengebied.

Aan het ‘belevingslandschap' ontleent Overijssel zijn tijdsdiepte, maar ook zijn aantrekkingskracht. Steeds vaker worden de kwaliteiten uit het verleden ingezet in plannen door daar met nieuwe kwaliteiten, gebruiks- en verschijningsvormen op voort te bouwen. Belangrijk in deze laag is het oude en nieuwe ‘erfgoed’ van de provincie.

<u>Ruimtelijke kwaliteitsambities</u>
De ruimtelijke kwaliteitsambities in de laag van de beleving zijn:
- Zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- Sterke ruimtelijke identiteiten als merken van Overijssel

Op basis van de kaartlaag is hier sprake van zogeheten ‘donkerte’.



Het contrast tussen lichte en donkere en drukke en stille gebieden is groot. Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige ‘donkere’ gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze ‘s nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de ‘lichte’ gebieden.

<u>In relatie tot de voorgenomen ontwikkeling</u>
Als gevolg van het bouwplan wordt de beleving van donkerte niet nadelig beïnvloed. Het gaat om de inpandige verbouwing van een voormalige koestal naar 2

logiesverblijven. Het toevoegen van deze recreatiewoning zal geen onevenredige negatieve impact hebben voor het gebiedskenmerk ‘donkerte’.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskeuzes en uitgangspunten van de provincie Overijssel. Tevens is het zo dat ten tijde van de bespreking van het initiatief in de omgevingskamer van de gemeente Staphorst de provincie Overijssel aan tafel zat en heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het voornemen.

5.3 Gemeentelijk beleid

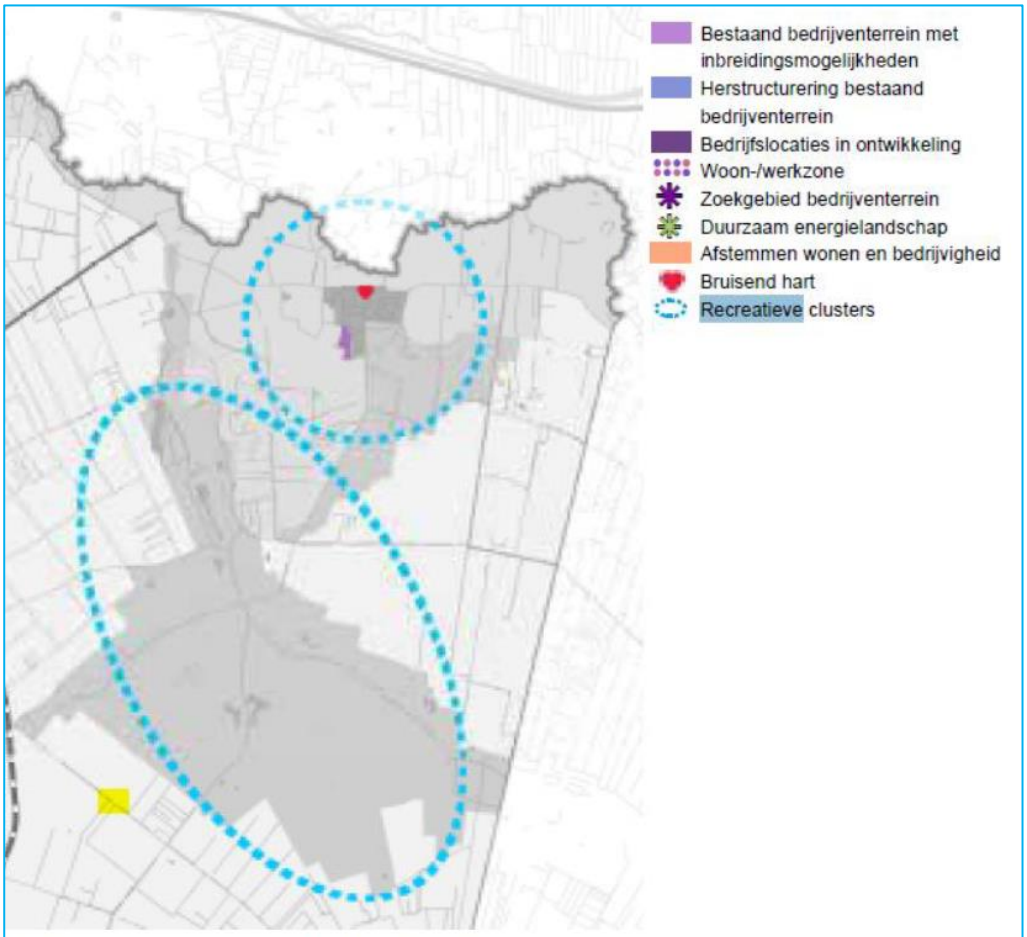
5.3.1 Omgevingsvisie Staphorst

De Omgevingsvisie heeft onder de huidige Wet ruimtelijke ordening (Wro) de status van een structuurvisie (artikel 2.1 Wro), maar is geheel opgesteld vanuit het gedachtegoed onder de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting op 1 januari 2021 wordt vastgesteld. De Omgevingsvisie ‘Staphorst voor elkaar’ beoogt een uitnodiging te zijn tot het indienen van initiatieven.

De gemeente Staphorst heeft ervoor gekozen om de toekomstige inrichting van het grondgebied vooral te laten afhangen van de ontwikkelingen op sociaal maatschappelijke gebied. De gemeente zoekt daarbij naar oplossingen voor vragen die er nu liggen en naar verwachting op de gemeente af zullen komen. In de Omgevingsvisie is aangegeven wat de huidige identiteit van Staphorst is, maar vooral ook om de gewenste identiteit van Staphorst te beschrijven. Het gaat er hierbij niet alleen om dat hier het nabuurschap sterk levend is, maar ook dat de instelling van de gemiddelde Staphorster er één is van no-nonsense; ‘hier komt het voor elkaar!’. De leidraad ‘Staphorst voor elkaar!’ is vertaald in drie thema’s.

- Innovatieve plattelandseconomie
- Gezonde en dynamische samenleving
- Verantwoord vernieuwen

Dit plan heeft raakvlakken met de recreatie, de leefbaarheid en de zorg. In de omgevingsvisie wordt meerdere malen aangegeven dat het hergebruiken van boerderijen en boerenschuren voor bijvoorbeeld recreatie een impuls mag krijgen. Daarnaast betreft deze locatie een zo genaamde VAB; voormalig agrarisch bedrijf.



Gele markering betreft planlocatie.

De omgevingsvisie specificeert 4 recreatieve clusters. 1 ervan is de Boswachterij Staphorst; de Zwarte Dennen. Het plangebied ligt tegen de boswachterij aan. Vanaf het perceel kan de rust en ruimte worden ervaren. Via de mr. J.B. Kanlaan en de Vijverweg is de boswachterij snel te bereiken. Vanuit het bos zijn diverse wandel- en fietspaden te bereiken. Sinds de herinrichting van de Kanlaan zijn ook de kernen van Staphorst en Nieuwleusen goed en snel per fiets te bereiken.

IJhorst wordt genoemd als centrum voor de verblijfsrecreatie. Hier is een groot en divers aanbod voor verblijfsrecreatie. Dat sluit echter niet aan op de doelgroep waarvoor een kleinschaligheid en persoonlijke aandacht en rust gewenst is. Deze is wel te vinden op de desbetreffende locatie.

6 Hoofdstuk 6 Toets initiatief aan omgevingsaspecten

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

6.1 Brandveiligheid

Het aspect brandveiligheid is geregeld in het Bouwbesluit. Het doel van de brandveiligheidsvoorschriften in het Bouwbesluit: het voorkomen van slachtoffers (gewonden en doden) en het voorkomen dat een brand zich uitbreidt naar een ander perceel. De te bouwen logiesverblijven zullen gaan voldoen aan de eisen ten aanzien van brandveiligheid zoals verwoord in het Bouwbesluit 2012.

6.2 Milieueffectrapportage

In voorliggend bestemmingsplan komen geen activiteiten voor die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 10 genoemd dat een m.e.r-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:
De aanleg, wijziging of uitbreiding van:

a. skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen;
b. jachthavens.
c. vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen,
d. permanente kampeer- en caravanterreinen, of
e. themaparken.

In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. 250.000 bezoekers of meer per jaar:
2. een oppervlakte van 25 hectare of meer,
3. 100 ligplaatsen of meer of
4. een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

Vanwege de afwezigheid van die activiteit(en) qua omvang hoeft geen vormvrije m.e.r. -beoordeling plaats te vinden.

6.3 Duurzaamheid

De voormalige koestal zal daar waar de logiesverblijven worden gerealiseerd worden geïsoleerd en installatietechnisch naar een hoger plan worden gebracht om zodoende deze logiesverblijven zo energieneutraal mogelijk te maken. Er liggen inmiddels al zonnepanelen op het gebouw.

6.4 Bodem

In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit

bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:
- een reguliere omgevingsvergunning is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Aangezien bij de inpandige realisatie van 2 logiesverblijven in een voormalige koestal sprake is van twee nieuwe verblijfsruimten waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen kunnen verblijven is een verkennend bodemonderzoek verplicht.

Door onderzoeksbureau Klijn Boddemonderzoek is vervolgens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij de aanvraag ingediend. Hierna volgt een uiteenzetting van het resultaat van het uitgevoerde onderzoek.

Van de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie is het volgende beeld verkregen:
- Zintuiglijk zijn er geen verontreinigingen waargenomen;
- Ter plaatse van RE1 (druppelzone stal oost) zijn zowel zintuiglijk als analytisch (< 1,0 mg/kg) geen asbest verdachte materialen aangetoond. De gemiddeld gewogen asbestconcentratie van RE1 (<1 mg/kg ds) ligt ruim onder de grens van 0,5 maal de interventiewaarde (=50 mg/kg ds);
- Analytisch is in grondmengmonster MM1 (0,2-0,5 m-mv) een licht verhoogd gehalten aan minerale olie geconstateerd;
- Analytisch zijn in grondmengmonster MM2 (0,5-2,0 m-mv) geen verhoogde gehalten geconstateerd;
- Analytisch zijn in het grondwater geen verhoogde gehalten geconstateerd.

Conclusies en aanbevelingen
Verkennend asbestonderzoek (NEN 5707)
Druppelzone stal oost
Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “verdachte locatie”, onjuist is. Er zijn immers in de bodem ter plaatse van RE1 op het perceel, op basis van analytische waarnemingen, geen verhoogde gehalten aan asbest aangetroffen.

Het geconstateerde gehalte ligt onder de grens van 0,5 maal de interventiewaarde (=50 mg/kg ds vormt géén aanleiding tot het instellen van een nader asbestonderzoek.

Verkennend bodemonderzoek (NEN 5740)
Stal
Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “verdachte locatie”, juist is. Er is immers op de locatie een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetroffen. Het geconstateerde verhoogde gehalte ligt onder de indexwaarde van 0,5 en/of interventiewaarde en vormt géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein en de afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein.

Asbest
Op basis van de historie van het perceel, de uitgevoerde maaiveldinspectie en de zintuiglijke waarnemingen tijdens de boorwerkzaamheden -waarbij geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen- is het aannemelijk dat er geen sprake is van een verontreiniging van de bodem met asbest ter plaatse van de stal. Indien hierover echter meer zekerheid is gewenst, wordt geadviseerd een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5707 of NEN 5897 uit te laten voeren.

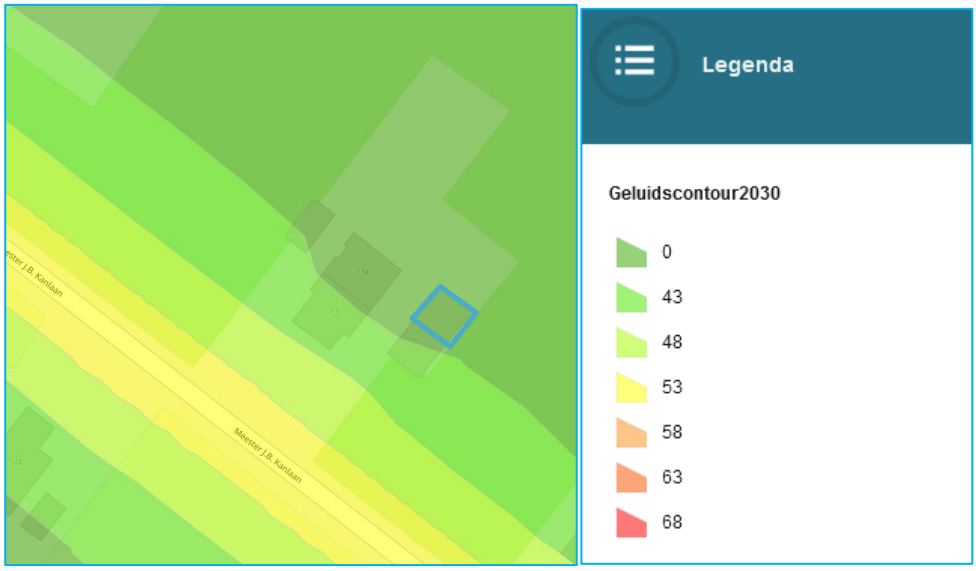
Hergebruik van grond
Voor de volledigheid kan nog worden vermeld dat de grond naar verwachting niet als schone grond kan worden hergebruikt. Voor grond welke op het perceel wordt toegepast gelden ons inziens, gezien de geringe overschrijding(en) ten opzichte van de achtergrondwaarden, geen gebruiksbeperkingen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat dit een indicatieve toetsing aan de Regeling en het Besluit Bodemkwaliteit betreft; het uitgevoerde onderzoek betreft immers geen partijkeuring conform BRL SIKB 1000, protocol 1001.

6.5 Geluid

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

Ten aanzien van de beoogde logiesverblijven is het zo dat volgens de Wet geluidhinder een recreatiewoning niet als een geluidsgevoelig object wordt beschouwd, zodat er geen onderzoek naar wegverkeerslawaai nodig is.

Wel is nog vanuit het aspect van een goede ruimtelijke ordening beoordeeld of voor de logiesverblijven een goed woon- en leefklimaat aanwezig is, zodat ook qua omgevingsgeluid wel gesteld kan worden dat ter plaatse sprake is van een acceptabel niveau. Daartoe is gebruik gemaakt van de gemeentelijke geluidsadvieskaart.



Bij het plan gaat het om het achterste gedeelte van de koestal die wordt verbouwd tot 2 logiesverblijven. Hier is, met een verwacht geluidsniveau van minder dan 43 dB(a) sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geluid.

6.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die ‘niet in betekende mate’ (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project (inpandige verbouwing ten behoeve van 2 logiesverblijven) blijft ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

6.7 Geur

Op de hierna weergegeven kaart zijn de geurcontouren weergegeven van de agrarische bedrijven die zich in de buurt van het plangebied bevinden. De te realiseren inpandige logiesverblijven zijn gelegen buiten de geurcontouren, zodat het aspect geurhinder niet aanwezig is.



6.8 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van geplande milieugevoelige functies, zoals woningen, ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende milieubelastende functies. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieu hygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Deze publicatie bevat onder meer lijsten met richtafstanden van diverse milieuhinderlijke activiteiten en stappenplannen voor concrete situaties. De richtafstanden uit bijlage 1 voor de VNG publicatie gaan uit van een 'rustige woonwijk'. Indien er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' dan kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap. Onderstaand in tabelvorm de normafstanden.

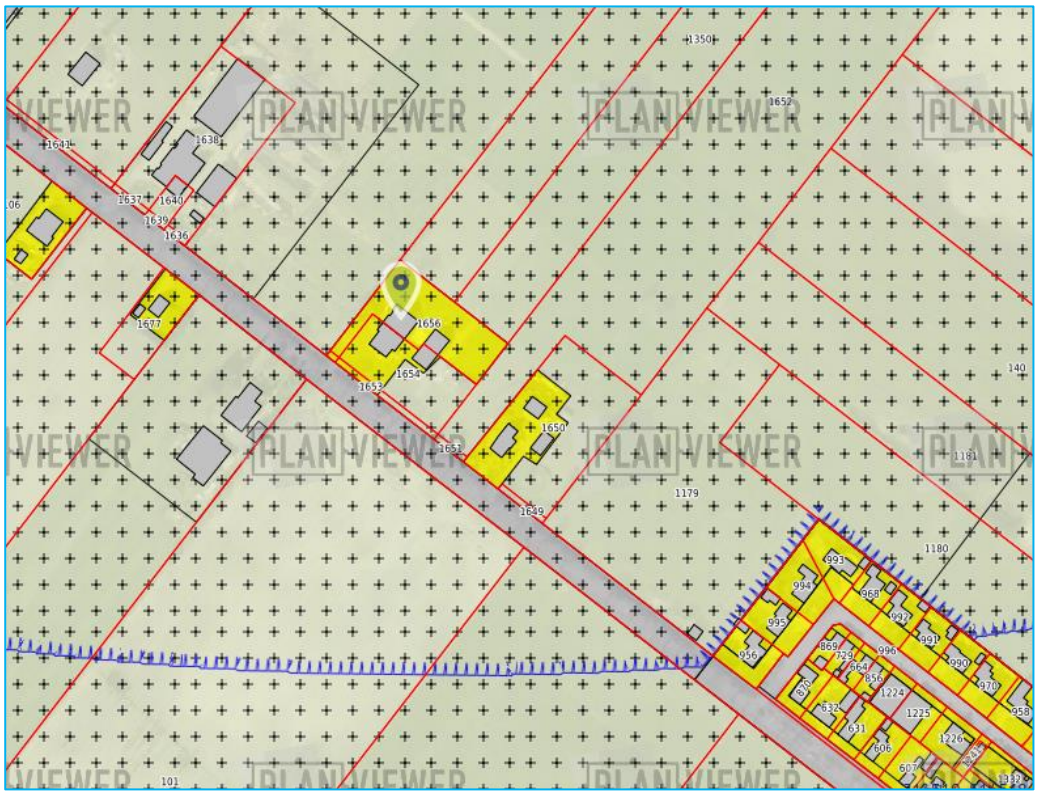
Milieucategorie	Norm afstand tot rustige woonomgeving	Norm afstand tot gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1000 meter	700 meter
6.1	1500 meter	1000 meter

De opgenomen richtafstanden zijn geen normen, maar afstanden waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken. De afstanden worden gemeten vanaf de grens van de bestemming die milieubelastende functies toelaat tot aan de dichtstbij gelegen gevel van de gevoelige functie.

Een “rustige woonwijk en rustig buitengebied” is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van enkele wijkgebonden voorzieningen zijn er vrijwel geen andere functies. Er is weinig storend verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype is een rustig buitengebied (inclusief eventueel verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Een “gemengd gebied” is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen kunnen winkels, horeca of kleine bedrijven voorkomen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere activiteiten kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het gemengd gebied.

Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Daartoe onderstaande weergave van de bestemmingsplanverbeelding waarop de omringende functies/bestemmingen zichtbaar zijn.



Vanuit de omgeving naar de logiesverblijven
Omringende agrarische bedrijven liggen op een dermate grote afstand dat geen hinder te verwachten is. Vanuit de geurkaart is gebleken dat er geen sprake is van geuroverlast en het agrarisch bedrijf aan de overkant bevindt zich met het bouwvlak op circa 72 meter afstand van de recreatieverblijven, waarbij voor dit grondgebonden agrarisch bedrijf een normafstand van 30 meter voor het aspect geluid. Hieraan wordt voldaan.

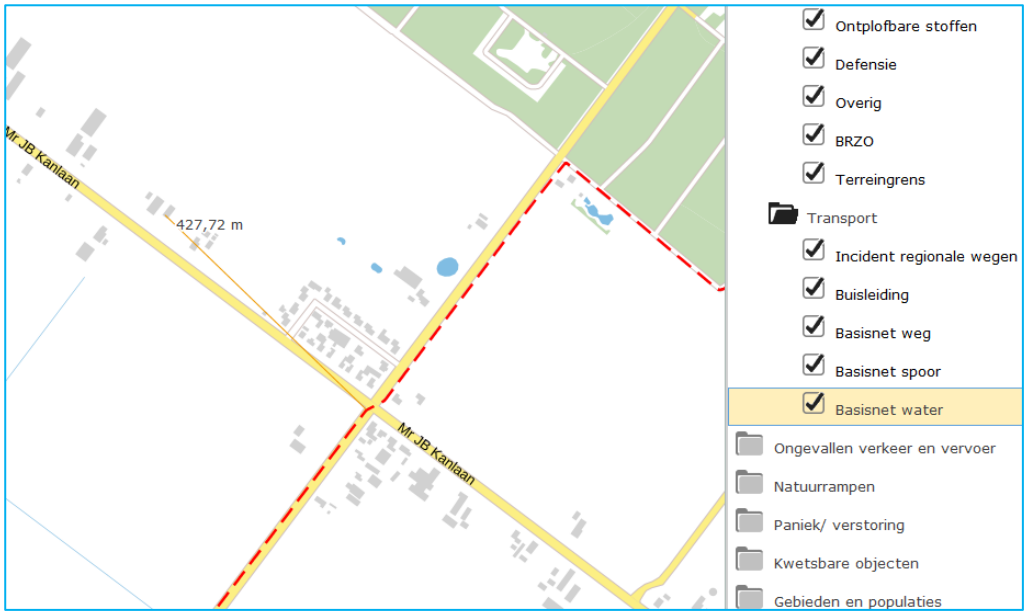
Vanuit de logiesverblijven naar de omgeving
Vanuit de VNG-Reeks ‘Bedrijven en milieuzonering’ geldt voor reguliere recreatieterreinen een grootste normafstand van 50 meter voor het aspect geluid afkomstig van een dergelijk terrein tot aan woningen van derden. Bij voorliggend plan is de ontwikkeling niet gelijk te stellen met een regulier recreatieterrein maar eerder met een kleinschalige voorziening waarbij aansluiting wordt gezocht bij een andere Logies-categorie, te weten “Hotels en pensions met keuken, conferentieoorden en congrescentra”.

Deze hebben volgens de VNG-lijst een richtafstand van 10 m ten opzichte van milieugevoelige functies op basis van de milieucriteria geur, gevaar en geluid. De afstand van de voorziening tot aan woningen van derden (in dit geval de woning Mr. J.B. Kanlaan 13 omdat deze is gesplitst) bedraagt meer dan 10 meter, zodat hieraan voldaan kan worden. De bewoners van de Mr. J.B. Kanlaan 13 hebben ook aangegeven geen probleem te hebben met de plannen.

6.9 Externe veiligheid

Het aspect externe/fysieke veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Bestluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is.

Hierna is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het plangebied en omgeving.



6.9.1.1 Bevi-inrichtingen binnen en buiten het plangebied

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen. Nabij het plangebied bevindt zich wel een munitiecomplex (aan de J.J. Gorterlaan). Binnen deze zone is het bouwen van kwetsbare objecten niet toegestaan. Logiesverblijven vallen hier niet onder, zodat deze wel gewoon gebouwd mogen worden in de voormalige koestal.

6.9.1.2 Buisleidingen

Ter hoogte van het plangebied en directe omgeving zijn geen buisleidingen gelegen. Wel bevindt zich op circa 430 meter afstand een buisleiding maar deze ligt te ver weg om van invloed te zijn.

6.9.1.3 Route gevaarlijke stoffen

Er bevinden zich geen transportroutes in de nabijheid waarover het transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

6.9.1.4 *Hoogspanningsleidingen*

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

6.9.1.5 *Conclusie*

Er is geen belemmering vanuit het aspect externe veiligheid aanwezig.

6.10 Water

Op 4 februari 2020 is via het online instrument via www.dewatertoets.nl de digitale watertoets uitgevoerd. Op basis hiervan blijkt dat het perceel Mr. J.B. Kanlaan 13a te Punthorst zich bevindt binnen het beheersgebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta.

Aangezien er sprake is van het herbestemmen van een bestaand gebouw is er sprake van 'geen waterschap belang'. Het volledige watertoetsdocument is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

6.11 Klimaatadaptatie

In dit geval is er geen sprake van een toename van het verharde vloeroppervlak. Het erf zo groen en waterdoorlaten worden ingericht. groen worden ingericht. Daarnaast is er voldoende ruimte aanwezig om hemelwater af te kunnen voeren.

6.12 Archeologie en cultuurhistorie

In het bestemmingsplan moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet 2016) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd.

6.12.1 Archeologie

Bij voorliggend plan is sprake van het inpandig verbouwen van de voormalige koestal ten behoeve van twee logiesverblijven, Er wordt niet bijgebouwd. Er worden geen archeologische waarden negatief beïnvloed. Verder is ter plaatse sprake van een lage archeologische verwachtingswaarde waarbij pas onderzoek nodig is bij een ruimtelijke ingreep van meer dan 1,5 hectare én dieper dan 0,40 meter over een gebied van meer dan 1,5 hectare. Dat is hier niet aan de orde, zodat archeologisch onderzoek niet nodig is.

6.12.2 Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro
Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Wat zijn cultuurhistorische waarden zijn is beschreven in de Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 zegt het volgende:
"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:
1. Historische (stede)bouwkunde/ bovengrondse monumentenzorg; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten;
2. Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen in het verleden in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. Alle archeologische waarden bij elkaar zijn het 'bodemarchief'. Deze sporen kunnen zich ook onder water bevinden zoals bijvoorbeeld verdronken nederzettingen of scheepswrakken;
3. Cultuurlandschap/historische geografie: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningsassen.

Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van een dubbelbestemming op het gebied van waardevolle cultuurhistorische elementen. Tevens is er geen sprake van als karakteristieke aangeduide gebouwen. Het plan is niet van invloed op cultuurhistorische waarden.

6.13 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden).

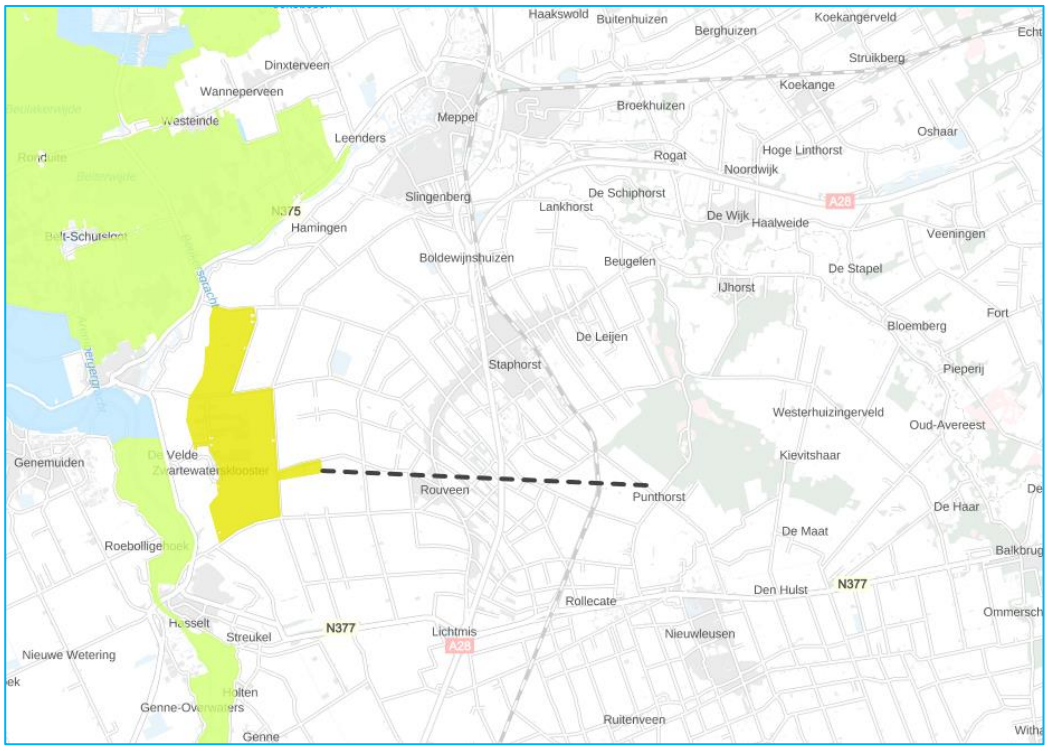
De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

Er dient bij ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

6.13.1 Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunning plichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Natura 2000
Het plangebied is geen onderdeel van het netwerk Natura 2000. De dichtstbijzijnde grens van een Natura 2000 gebied ligt op circa 7,7 kilometer afstand van de onderzochte locatie.



NatuurNetwerk Nederland (NNN)
De onderzochte locatie ligt op circa 430 meter afstand van de dichtstbijzijnde grens van het Natuurnetwerk Overijssel.



De voorgenomen werkzaamheden zijn van dien aard dat kan worden uitgesloten dat de kernwaarden van N2000 zullen worden aangetast of dat er sprake is van negatieve invloed op het NNN.

6.13.2 Soortenbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

- Vogels met jaarrond beschermde nesten;
- Overige vogels;
- Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

In voorliggend bestemmingsplan is sprake van een juridisch-planologisch functiewijziging van een bestaand gebouw welke van een koestal naar een verblijfsruimte zal worden gewijzigd. De bebouwing is als bestaand aan te merken. Er wordt niet voorzien in het slopen van gebouwen, kappen van bomen, dempen van sloten of andere activiteiten die van invloed zouden kunnen zijn op al dan niet aanwezige soorten.

De kans op aantasting van de ecologische waarden (soortenbescherming) is niet aanwezig. Ook zijn er geen huismussen aanwezig in de voormalige koestal, daarvan zit het dak te ‘strak’ op de muur van het gebouw (zie ook de foto daarvan). Nader

ecologisch onderzoek is niet nodig. Ook laten de foto's hierna zien dat bijvoorbeeld de dakconstructie geen nesten e.d. van eventuele waardevolle soorten laten zien.











6.13.3 Stikstofdepositie

Kleinschalige woningbouw in procedure zonder AERIUS
Op 5 november 2019 heeft het college besloten dat voor woningbouwplannen die vergelijkbaar zijn met, of kleiner dan, de nieuwbouw van 10 woningen en plaatsvinden in de bebouwde kom voortaan geen AERIUS-berekening vereist is om medewerking te verlenen. Dit geldt zowel voor omgevingsvergunningen als RO-procedures. Voor alle overige ontwikkelingen blijft wel een AERIUS-berekening nodig om de stikstofdepositie in beeld te krijgen.
Toelichting
Allereerst het begrip bebouwde kom. In deze casus worden alle locaties bedoeld gelegen in bestemmingsplannen De Streek, Staphorst Dorp – Rouveen 2016 en Oud-IJhorst, IJhorst, en Punthorst. Uit de eerste berekeningen met de nieuwe AERIUS-calculator komt naar voren dat kleinere woningbouwplannen geen significant effect hebben op de stikstofdepositie in nabijgelegen Natura-2000 gebieden. Op basis van die resultaten heeft het college besloten een proefberekening te laten maken. Deze zag op een fictief bouwplan van 10 woningen op de hoek Schipgravenweg / Scholenland in Rouveen. Deze locatie ligt op 1,9 km van de Natura 2000 gebieden Oldematen en Veerslootslanden. Dichterbij dit Natura-2000 gebied komt de bebouwde kom niet. De proefberekening toont dat zelfs in een zwaarder scenario, 5x het aantal vervoersbewegingen en dubbel brandstofverbruik van het bouwmateriaal, de stikstofdepositie op 0,00 mol/ha/jaar komt. Dit betreft de bouwfase, de gebruiksfase wordt bij woningbouw niet meegenomen in de berekening.

Voorliggend plan bevindt zich niet binnen de bebouwde kom maar voorziet wel in een kleinschalige ontwikkeling die zich op bijna 7,7 kilometer afstand bevindt van een Natura 2000 gebied, nog verder weg dan de berekende projecten zoals hiervoor

omschreven. Een nadere Aerius-berekening is daarom niet nodig omdat ook voor deze transformatie de uitkomst op 0,0 mol/ha/jaar zal uitkomen.

6.14 Verkeer

Verwacht wordt dat planologisch gezien er geen sprake zal zijn van een onevenredige toename aan verkeersbewegingen vanwege de bouw de realisatie van twee logiesverblijven. Opgemerkt wordt dat de Mr. J.B. Kanlaan in voldoende mate is ingericht om het aantal verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen.

6.15 Parkeren

Parkeren kan ruimschoots op eigen perceel. Het heeft de voorkeur om achter op het perceel te parkeren zodat de auto's zo veel als mogelijk uit het zicht staan. Volgens de notitie parkeerkengetallen gemeente Staphorst is er een minimum gesteld aan het aantal parkeerplaatsen bij een nieuwe ontwikkeling. Deze ontwikkeling betreft 2 logiesverblijven bij een 2^1 kap koopwoning in het buitengebied. Hiervoor geldt een kengetal van resp. 2,2 per recreatiewoning en 2,6 per woning. Het totaal aantal parkeerplaatsen komt dan op 7 maximaal.

Op onderstaande figuur is zichtbaar gemaakt waar het parkeren wordt gerealiseerd.



6.16 In- en uitritten

Het perceel wordt ontsloten door 2 inritten, de linker geeft toegang tot de woning aan de achterzijde, de rechter tot de woning in het voorhuis, de schuur en de achtergelegen. Over deze inrit geld een recht van overpad om de schuur en het land te bereiken. Het recht van overpad geld voor de woning en de daar aan gekoppelde, huidige en toekomstige, nevenfuncties. Deze inrit zal ook de ontsluiting zijn voor de nieuw te realiseren logiesverblijven. Er wordt geen nieuwe inrit gerealiseerd, dit zal weinig effect hebben op de verkeersveiligheid.

6.17 Verlichting

Om lichthinder te voorkomen zal met de inrichting van het erf zorgvuldig omgegaan worden met het toepassen van buitenverlichting. Er zal worden gekozen voor verlichting op tijdschakeling en via bewegingssensoren, zodat onnodig gebruik van verlichting zoveel mogelijk voorkomen zal gaan worden. Uiteraard wordt verlichting zo opgesteld dat deze naar de grond uitstraalt en zo min mogelijk naar boven toe.

6.18 Gezondheid

Voor het plangebied geldt dat er een provinciaal ‘Voorbereidingsbesluit geitenhouderijen Overijssel’ is gelegen over het gebied. Ter plaatse is er geen sprake van een agrarisch bedrijf waarbij geiten worden gehouden. Er wordt ook niet voorzien in het houden van geiten op bedrijfsmatige basis. Het voorbereidingsbesluit heeft geen directe doorwerking naar het bouwplan toe.

6.19 Relatie met andere toestemmingsvereisten

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.

7 Hoofdstuk 7 Sociale component

7.1 Sociale veiligheid

Naast een aantrekkelijke en aanpasbare woonomgeving zal de woonomgeving vooral ook (sociaal) veilig in het gebruik moeten zijn. Het gaat erom dat mensen zich veilig voelen en dat zoveel mogelijk daadwerkelijk zijn. Factoren die kunnen bijdragen aan (het gevoel van) meer veiligheid zijn: informeel toezicht op de openbare ruimte, persoonlijke controle over de ('eigen') omgeving en het imago van het (totale) gebied.

Toegespitst op het plangebied betekent dit dat er nu sprake is van een voormalige koestal. Deze gaat worden verbouwd tot 2 inpandige logiesverblijven, waarbij er dus meer ‘levendigheid’ en toezicht aanwezig is op het perceel. De verbouw van de voormalige koestal draagt bij aan een verbetering van de sociale veiligheid.

7.2 Zorg

Dit plan biedt de mogelijkheid dat mensen die dagelijks bezig zijn met de zorg aan anderen (mantelzorgers) als ook de mensen aan wij zij zorg verlenen, hier kunnen bijkomen van die activiteiten, waarna ze hun zorgtaken naar verwachting weer uitgerust kunnen hervatten. Indien er zorg voor de ‘zorgbehoeftige’ nodig is zal dit niet door de ‘vaste’ mantelzorger gebeuren of door de thuiszorg.

7.3 Maatschappelijke functies

Er wordt niet voorzien in het realiseren van maatschappelijke functies in de voormalige koestal. Wel kan het zijn dat in het kader van de zorg er mensen langs moeten komen die zich wel binnen de zorg- en welzijnssector werkzaam zijn, maar is de primaire functie voor het plan gericht op de verblijfsrecreatie.

7.4 Sociale woningbouw

Er is geen sprake van sociale woningbouw.

7.5 Overig

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

8 Hoofdstuk 8 Uitvoerbaaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen (waaronder begrepen de plankosten van de gemeente) zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar.

Hiertoe is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente, die eveneens voorziet in een planschade-overeenkomst.

Er is derhalve geen noodzaak tot het opstellen van een exploitatieplan.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak dan wel ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar zijn.

8.3 Burgerparticipatie

De initiatiefnemers hebben de direct omwonenden van het adres Mr. J.B. Kanlaan 13 reeds geïnformeerd over de plannen, deze hebben aangegeven zich te kunnen vinden in het plan.

De overige omwonenden zijn ook geïnformeerd en deze hebben ook aangegeven zich te kunnen vinden in de plannen.

8.4 Overleg en inspraak

8.4.1 Vooroverleg

8.4.1.1 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 heeft tijdens de behandeling van het planvoornemen in de Omgevingskader van de gemeente Staphorst aangegeven in te kunnen stemmen met het planvoornemen.

8.4.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Op 4 februari 2020 is via het online instrument via www.dewatertoets.nl de digitale watertoets uitgevoerd. Op basis hiervan blijkt dat het perceel Mr. J.B. Kanlaan 13a te

Punthorst zich bevindt binnen het beheersgebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta. Aangezien er sprake is van het herbestemmen van een bestaand gebouw is er sprake van 'geen waterschap belang'. Via de weg van de watertoets is het waterschap op de hoogte gebracht van het planvoornemen en is gebleken dat er geen waterschapsbelang is.

8.4.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In dit geval wordt er, vanwege aard en omvang van het plan, geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

8.4.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf woensdag XX voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

8.5 Recht van overpad

Het perceel wordt ontsloten door 2 inritten, de linker geeft toegang tot de woning aan de achterzijde, de rechter tot de woning in het voorhuis, de schuur en de achtergelegen nu nog koestal. Over deze inrit geld een recht van overpad om de schuur en het land te bereiken. Het recht van overpad geldt voor de woning en de daaraan gekoppelde, huidige en toekomstige, nevenfuncties. Deze inrit zal ook de ontsluiting zijn voor de nieuw te realiseren logiesverblijven, waarbij er gebruik wordt gemaakt van het bestaande recht van overpad.

8.6 Kabels en leidingen

De kabels en leidingen die relevant zijn vanuit het aspect fysieke en externe veiligheid (zoals hogedrukgasleidingen en hoogspanningsverbindingen) zijn in beeld gebracht via de risicokaart van Nederland. Er is geen nader onderzoek gedaan naar kabels en leidingen op het perceel zelf. Aangezien de te realiseren logiesverblijven worden gebouwd binnen bestaande contouren en fundering van de voormalige koestal is dat onderzoek ook niet noodzakelijk geacht. Indien gewenst kan nog een zogeheten klic-melding worden uitgevoerd.

8.7 Bereikbaarheid (hulpdiensten, huisvuildiensten, tijdens bouw)

De bereikbaarheid van het perceel zal op dezelfde wijze zijn als nu het geval is. Ook de bereikbaarheid voor eventuele hulpdiensten veranderd niet als gevolg van het bouwplan.

8.8 Tijdelijke opslag grond en bouwmaterialen.

Niet van toepassing.

9 Hoofdstuk 9 Juridische aspecten planregels

9.1 Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen en wijzigingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen en wijzigingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan/wijzigingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan/wijzigingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan/wijzigingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan/wijzigingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan/wijzigingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan/wijzigingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een bestemmingsplan/wijzigingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan/wijzigingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan/wijzigingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

9.2 Opbouw regels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbeltelregel

en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven. Verder wordt nog vermeld dat de regels van het geldende bestemmingsplan De Streek als basis zijn gebruikt voor het opstellen van de regels in dit bestemmingsplan.

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen
De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.
Met uitzondering van de eerste twee begrippen (plan en bestemmingsplan) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

Artikel 2 : Wijze van meten
De bepalingen over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. Dit artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Wonen - 1
Binnen deze bestemming zijn de regels opgenomen binnen welke voorwaarden (hoogten, maatvoeringen e.d.) de woning mag worden gebouwd. Tevens is door middel van een aanduiding ‘logies’ geregeld dat de schuur voor logiesdoeleinden mag worden gebruikt.

Artikel 4 : Waarde – Archeologie 6
Om de archeologische waarden in het plangebied te beschermen is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 op de verbeelding opgenomen. Voor gronden geldt dat archeologisch onderzoek nodig is om vast te stellen of er waarden aanwezig zijn en of deze behoudenswaardig zijn. Om de archeologische waarden te beschermen is in de regels een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen. Daardoor wordt de uitvoering van bepaalde activiteiten aan bepaalde voorwaarden gebonden. Het stelsel biedt het college de mogelijkheid om de toelaatbaarheid van bepaalde activiteiten en gebruiksvormen per geval na te gaan en eventueel aan de uitvoering bepaalde eisen te stellen. Het moet daarbij gaan om activiteiten die op basis van de doeleindenomschrijving van het betreffende artikel mogelijk zijn, maar waarvoor een nadere afweging omtrent de toelaatbaarheid is gewenst.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 : Anti-dubbeltelbepaling
Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Artikel 6 : Algemene bouwregels
In dit artikel is bepaald dat voor elke uitbreiding van 500 m² of meer aan verstening er een erfinrichtingsplan dient te worden opgesteld, die door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd dient te worden.

Artikel 7 : Algemene gebruiksregels
In deze regels wordt expliciet weergegeven welk gebruik van gronden en gebouwen in strijd is met het bestemmingsplan.

Artikel 8 : Algemene aanduidingsregels
Daar waar op de verbeelding een specifieke aanduiding is gegeven zijn extra regels, naast de regels van de onderliggende bestemmingen, van toepassing. In het onderhavige bestemmingsplan is de aanduiding 'veiligheidszone – munitie c' opgenomen in de algemene aanduidingsregels.

Artikel 9 : Algemene afwijkingsregels
In dit artikel zijn de algemene afwijkingsregels geformuleerd en is zichtbaar met welke afwijkingen binnen het plan het bevoegd gezag, onder genoemde voorwaarden, mee wenst te werken aan (kleinschalige) afwijkingen van het bestemmingsplan.

Artikel 10 : Algemene wijzigingsregels
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders onder andere de bevoegdheid om het plan op ondergeschikte punten te wijzigen.

Artikel 11 : Overige regels
In dit artikel is vastgelegd dat bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, een wijzigingsbevoegdheid of de bevoegdheid van het stellen van nadere eisen, het bevoegd gezag een onafhankelijke instantie, ter zake kundig op gebied van ruimtelijke kwaliteit, om advies kan vragen over de ruimtelijke kwaliteit van het verzoek tot afwijking, bouwen of wijziging. In dit artikel zijn tevens de regels met betrekking tot parkeren, laden en lossen opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 : Overgangsrecht
Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Omdat een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden herzien, betreffen de meeste bestemmingsplannen gebieden die reeds in gebruik en ingericht zijn. Een bestemmingsplan kan ruimte bieden voor ontwikkelingen en daarom soms ander gebruik en/of bebouwing toelaten dan er in werkelijkheid in het gebied aanwezig is. Bestaande rechten worden beschermd met overgangsrecht. Er is overgangsrecht voor bouwwerken en overgangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

Artikel 13 : Slotregel
Deze regel is geheel voorgeschreven door de Ministeriële regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Deze regel geeft aan hoe de planregels van dit plan kunnen worden aangehaald. Hiermee wordt de naam van het bestemmingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

9.3 Voorwaardelijke verplichtingen

Een voorwaardelijke verplichting is een planregel die verplicht tot het uitvoeren van bepaalde maatregelen, zoals het uitvoeren van een landschapsinrichtingsplan of erfinrichtingsplan, voordat een nieuwe ontwikkeling wordt gerealiseerd. In dit bestemmingsplan is via de voorwaardelijke dat het als bijlage bij de regels gevoegde erfinrichtingsplan ook daadwerkelijk moet worden uitgevoerd en afdwingbaar is vanuit de gemeente.

10 Hoofdstuk 10 Handhaafbaarheid

In dit bestemmingsplan heeft actueel beleid zijn doorwerking in de regels gekregen. Hierdoor is het juridisch kader van het bestemmingsplan voor gemeente als publiek beter toepasbaar geworden. Van de gemeente mag verwacht worden dat opgetreden wordt als de regels van het bestemmingsplan niet worden nageleefd. Bestemmingsplannen zijn immers bindend voor overheid en publiek ter bescherming van een goede ruimtelijke kwaliteit en een veilige leefomgeving.

Het college van de gemeente Staphorst vindt het belangrijk dat het toepassen en naleven van de regels in het bestemmingsplan wordt gevolgd.

Voor wat betreft handhaving kan de gemeente onmogelijk continu alles controleren. De gemeente vertrouwt erop dat inwoners en bedrijven de regels naleven en zij er alles aan doen om risico’s en nadelige effecten voor de maatschappij te voorkomen. Risico's bepalen de inzet van de beschikbare capaciteit. Op basis van kennis en ervaring is vastgesteld welke bedrijfscategorieën en activiteiten het grootste risico vormen voor fysieke veiligheid, leefbaarheid, volksgezondheid, milieu en imago.

Deze uitgangspunten zijn gebruikt bij het opstellen van dit bestemmingsplan en worden ook toegepast bij de naleving van de regels van het bestemmingsplan.

Projectgegevens

Project	: Mr. J.B. Kanlaan 13a te Punthorst
Projectnummer	: RB 20.152
IMRO	: NL.IMRO.0180.5102020004-ON01
Versie	: 01
Datum	: Oktober 2020

RooBeek Advies
Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
H. de Roo & M.Beek

www.roobeek-advies.nl