Bestemmingsplan Toelichting

Buitengebied, Partiële Herziening Koedrift 3-5 Te IJhorst





Eelerwoude werkt

met passie aan een mooi

en groen Nederland

Opdrachtgever:

Opdrachtnemer:
Eelerwoude
Onze vestigingen
088-1471100
info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer:	200197
Datum:	
Projectleider:	
Opgesteld:	
Gecontroleerd:	
Status:	ontwerp
Versie:	2

© 2020 Eelerwoude

Dit rapport is enkelzijdig opgemaakt.

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk 6

1.1 Aanleiding van het initiatief 6

1.2 Plangebied 7

1.3 Vigerende planologische situatie 8

1.4 Strijdigheid met vigerend bestemmingsplan 9

1.5 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Historische-geografische beschrijving van het gebied 11

2.1 Huidige situatie 11

2.2 Ontstaansgeschiedenis 12

2.3 Hydrologie 12

2.4 Landschap en natuur 13

2.5 Archeologie en cultuurhistorie 13

2.6 Stedenbouw 14

Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden vanuit de gemeente 15

3.1 Beeldkwaliteitseisen 15

3.2 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing 15

3.3 Doorvertaling naar initiatief 16

Hoofdstuk 4 Verbetering ruimtelijke kwaliteit 17

4.1 Gebruikswaarde 17

4.2 Belevingswaarde 17

4.3 Toekomstwaarde 17

4.4 Conclusie 17

Hoofdstuk 5 Beleidskaders 18

5.1 Rijksbeleid 18

5.2 Provinciaal beleid 20

5.3 Gemeentelijk beleid 25

5.4 Conclusie beleidskaders 29

Hoofdstuk 6 De omgevingsaspecten 30

6.1 Brandveiligheid 30

6.2 Milieueffectrapportage 30

6.3 Duurzaamheid 31

6.4 Bodem 31

6.5 Geluid 32

6.6 Luchtkwaliteit 33

6.7 Geur 34
6.8 Bedrijven en milieuzonering 34
6.9 Externe veiligheid 35
6.10 Water 37
6.11 Klimaatadaptatie 39
6.12 Archeologie en cultuurhistorie 39
6.13 Flora en Fauna 42
6.14 Stikstof 42
6.15 Verkeer 44
6.16 Parkeren 44
6.17 In- en uitritten 45
6.18 Verlichting 45
6.19 Gezondheid 46
6.20 Relatie met andere toestemmingsvereisten 46
6.21 Conclusie omgevingsaspecten 46
Hoofdstuk 7 Sociale component 47
7.1 Sociale veiligheid 47
7.2 Zorg 47
7.3 Maatschappelijke functies 47
7.4 Sociale woningbouw 47
Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid 48
8.1 Economische uitvoerbaarheid 48
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 48
8.3 Burgerparticipatie 48
8.4 Vooroverleg 48
8.5 Recht van overpad 49
8.6 Kabels en leidingen 49
8.7 Bereikbaarheid (hulpdiensten, huisvuildiensten, tijdens bouw) 49
8.8 Tijdelijke opslag grond 49
Hoofdstuk 9 Juridische aspecten en planregels 50
9.1 Inleiding 50
9.2 Regels 50
9.3 Voorwaardelijke verplichtingen 52
Hoofdstuk 10 Handhaafbaarheid 53
10.1 Wijze van handhaafbaarheid regels 53

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding van het initiatief

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een nieuwe invulling van het erf aan de Koedrift 3 – 5 te IJhorst. Op dit erf zijn de laatste jaren veel initiatieven ontwikkeld om het erf een nadere invulling te geven nadat het agrarisch bedrijf is beëindigd. Initiatiefnemer, gemeente en verschillende adviseurs hebben veel gesproken over een juiste invulling waarbij gezocht is naar een balans tussen behouden wat er staat, het realiseren van inkomstenbronnen en het verfraaien van erf en landschap.

Door toepassing van het vigerende beleid op gebied van Rood voor Rood, KGO en in aansluiting op de omgevingsvisie 'Staphorst, voor elkaar' is een plan ontwikkeld wat aansluit op de kernbegrippen uit de omgevingsvisie. Een plan waar zowel initiatiefnemer als gemeente over 'droomt en denkt' maar wat we nu gaan 'durven en doen'. De pioniersgedachte wordt daarbij beloond in een plan met hoge kwaliteit. Het plan voorziet in het amoveren van een groot deel van de huidige opstallen, de bestaande camping te verwijderen, landschappelijke waarden te herstellen en in ruil hiervoor het ontwikkelen van een aantal nieuwe woningen. Hiermee is sprake van een invulling tot boerenwoonerf.

De voorgenomen ontwikkeling is niet passend binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan, waardoor een herziening hiervan noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Aangetoond wordt dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en zowel vanuit planologisch als ruimtelijk oogpunt uitvoerbaar is.

1.1.1 De ontwikkeling

Op het erf aan de Koedrift 3-5 is momenteel een voormalig agrarisch erf met bijbehorende camping aanwezig. De eigenaren zijn voornemens het erf te ontwikkelen en maakt daarbij gebruik van verschillende beleidsregelingen. De ontwikkeling voorziet in de sanering van 2750 m^2 bedrijfsgebouwen, wooneenheden én het beëindigen en verwijderen van de camping.

Door de forse sanering en het verwijderen van de camping ontstaat er ruimte voor een nieuwe functie. Er is voor gekozen het erf te transformeren tot woonerf. In de nieuwe situatie worden nieuwe woningen gebouwd en de bestaande boerderij gerenoveerd tot meerdere woningen. Daarnaast wordt het omliggende landschap opnieuw ingericht, waarbij een oude (verdwenen) es wordt hersteld. De omgevingskamer heeft geconcludeerd dat de ontwikkeling een dermate kwaliteitsslag bewerkstelligt dat het de realisatie van 5 nieuwe woningen rechtvaardigt.

De ontwikkeling vindt haar beleidsmatige achtergrond in het gemeentelijke Rood voor Rood beleid en de provinciale Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Een toelichting op deze beleidskaders is opgenomen in hoofdstuk 5.3.5 Rood voor Rood beleid en 5.2.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.



Figuur 1: Inrichtingsplan Koedrift

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen ten oosten van IJhorst. Het plangebied bestaat uit een aantal woningen en agrarische opstallen. Ten zuiden van het erf ligt een minicamping. Het plangebied wordt aan de noord, oost en zuid zijde omsloten door een aantal groenstructuren. Het westelijke deel kent een meer open karakter en ten oosten van het plangebied ligt een camping. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Staphorst, sectie C, 3809, 2781, 2852, 3870, 3871 en 2783. De exacte begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2: Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerende planologische situatie

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Veegplan Buitengebied vastgesteld d.d. 9 juli 2019. Het plangebied kent de enkelbestemming "Agrarisch met waarden - Landschap en Natuur" daarnaast gelden de dubbelbestemmingen "Archeologie - waarde 4" en "Archeologie - waarde 5".

Agrarisch met waarden - Landschap en Natuur

De voor 'Agrarisch met waarden- Landschap en Natuur' aangewezen gronden zijn in de basis bestemd voor het behoud, herstel en de bescherming van natuurlijke en landschappelijke waarden. Daarnaast is er ruimte voor grondgebonden agrarische bedrijvigheid met daaraan ondergeschikt wonen en kampeerterreinen.

Archeologie - waarde 4 & Archeologie - waarde 5

De voor 'Waarde – Archeologie 4 en 5" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van respectievelijk middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarden.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan Buitengebied Staphorst

1.4 Strijdigheid met vigerend bestemmingsplan

Het herbestemmen van de camping c.q. voormalig agrarisch bedrijf naar de bestemming wonen is niet mogelijk aangezien uitsluitend het bestaande aantal bedrijfswoningen is toegestaan. In de nieuwe situatie dient er planologisch ruimte te zijn voor zeven woningen. Tevens dient de agrarische bestemming inclusief bijbehorende bouwmogelijkheden verwijderd te worden.

Het voorliggende bestemmingsplan biedt de gewenste juridisch planologische kaders om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een tiental hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de historische en geografische beschrijving van het gebied. Hoofdstuk 3 beschrijft de randvoorwaarden vanuit de gemeente in relatie tot het plan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de ruimtelijke kwaliteitsverbetering van de ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 en 6 richten zich voornamelijk op alle relevante wet en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu en duurzaamheid. De sociale component van voorliggend plan

wordt toegelicht in hoofdstuk 7. De uitvoerbaarheid van het plan is beschreven in hoofdstuk 8.

In hoofdstuk 9 een toelichting wordt gegeven op de opzet van de regels van dit bestemmingsplan. Hoofdstuk 10 sluit af met de handhaafbaarheid van de opgestelde planregels.

Hoofdstuk 2
Historische-geografische beschrijving van het gebied

2.1 Huidige situatie

Het plangebied vormt een voormalig agrarisch erf en bestaat uit bebouwing, erfverharding, gazon en opgaande beplanting in de vorm van een hakhoutsingel en scheerhagen. Op het erf staan drie oude kippenstallen, twee werktuigenbergingen, een vakantiewoning en een boerderij met achterdeel. De schuren en stallen beschikken niet over een gemetselde buitengevel en zijn gedekt met golfplaten, zonder dakisolatie. De boerderij en de vakantiewoning zijn gebouwd van bakstenen, maar alleen de vakantiewoning beschikt over een (geïsoleerde) spouw. Alle gebouwen verkeren in goede staat van onderhoud en zijn winden waterdicht. Op onderstaande luchtfoto wordt het plangebied in detail weergegeven, evenals de begrenzing. Voor een impressie van het plangebied wordt verwezen naar onderstaande foto's.



Figuur 4: Foto's woningen 1 en 2



Figuur 5: Foto's bestaande agrarische opstallen

2.2 Ontstaansgeschiedenis

Sinds mensenheugenis ligt in IJhorst, ten oosten van de Burgemeester Van Wijngaardenstraat, een bosgebied van enkele honderden hectares met de naam "De Witte Bergen". De heuvels die er liggen, ontstonden door verstuiving van de bovenlaag van het aangrenzende De Vledders. Het stuifzand was er oorzaak van dat hier geen ontginning plaatsvond, hoewel er in de nabije omtrek tal van boerderijen lagen. Aanvankelijk was het gebied bedekt met heide, waartussen ook de jeneverbes groeide. Langzamerhand kwamen er vliegdennen tot ontwikkeling en daardoor ontstond een bos. Ruim een eeuw geleden werd dit stukje natuur een recreatiegebied voor de wijde omgeving'. In figuur 6 is ligging van het plangebied ten aanzien van De Witte Bergen goed te zien.

Het plangebied behoord tot het beekdallandschap van de Reest. De bovenloop van de Reest wordt gekenmerkt door open heideontginningen. De middenloop bestaat vooral uit oude ontginningen met de meer verspreide erven en voornamere boerenhoeven en de benedenloop bestaat vooral uit beekdalgronden met veel bosbeplanting en landgoederen. Het beekdal is nog steeds een kleinschalig landschap met een grillig kavelpatroon.



Figuur 6: Uitsnede historische kaart

2.3 Hydrologie

Geologie en bodemsamenstelling

De ondiepe geologie in het onderzoeksgebied is afgeleid van de Grondwaterkaart van Nederland. Hoewel de dikte van de verschillende lagen van plaats tot plaats kan varieren is de volgorde van de aangetroffen lagen in het onderzoeksgebied constant. De bovenste laag, de deklaag, (circa -1 m+NAP) is in het boven Holoceen afgezet. Het holocene pakket is van plaats tot plaats zeer wisselend van opbouw. In het algemeen komen enkele meters veen en klei voor,

daarnaast kunnen ook fijne zanden deel uitmaken van het pakket. De deklaag behoort tot de formatie van Twente en heeft een dikte welke varieert van enkele decimeters tot circa 7 meter.

Onder de deklaag bevindt zich tot een diepte van circa 20 meter beneden het maaiveld de formatie van Kreftenheye. Deze formatie bestaat uit fluviatiele afzettingen, grof zand met ingeschakeld leem of veen. Op een diepte van circa 25 meter begint de kleiige Eemformatie. Deze formatie bestaat voornamelijk uit klei of fijne tot grove zanden.

Geohydrologie

Voor de beschrijving van de geohydrologie in het onderzoeksgebied is gebruik gemaakt van de Grondwaterkaart van Nederland. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. De onderzoekslocatie bevindt zich in een grondwaterstelsel dat behoort tot de Holocene systemen. De geschematiseerde geohydrologische opbouw is gebaseerd op lithologische-, hydrochemische- en geofysische gegevens. De deklaag heeft op diverse plaatsen een slecht doorlatende structuur. De mate van verticale doorlatendheid, en de dikte van het eerste watervoerend pakket, is van plaats tot plaats wisselend. De tweede ondoorlatende laag bevindt zich op een diepte van circa 25 meter beneden het maaiveld.

2.4 Landschap en natuur

Het plangebied ligt volgens de omgevingsvisie 'Staphorst voor Elkaar!" in het beekdallandschap van de Reest, de kenmerken hiervan zijn beschreven in hoofdstuk 2.2 Ontstaansgeschiedenis. In en direct rondom het plangebied liggen geen gronden die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of van Natura 2000-gebieden. Wel zijn er aan de randen van het erf een aantal landschapelementen die kenmerkent zijn voor het kleinschalige landschap.

2.5 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen in een gebied waar een middelhoge en hoge archeologische verwachting geldt. De regels om deze verwachtingwaarde te beschermen zijn vastgelegd in het bestemmingsplan waar de gebieden zijn voorzien van een archeologische dubbelbestemming (Waarde – Archeologie 4 en 5).

Cultuurhistorie

Het landschap van Staphorst is een begrip. Vanwege de unieke cultuurhistorische betekenis van het gebied is Staphorst aangewezen als Belvedère-gebied. In de nota Belvedère (Min. van OCW, LNV, VROM en VW; 1999) is het rijksbeleid neergelegd over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. Centrale doelstelling van de nota is dat de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend wordt voor de inrichting van de ruimte in ons land. Deze aanduiding betekent niet dat het gebied “onder een glazen stolp” moet worden geplaatst. Geenszins, Staphorst is een levend landschap waar de ontwikkelingen door moeten kunnen gaan. Waar het om gaat is dat, gezien de bijzondere waarden van het gebied, zorgvuldig met de ontwikkelingen wordt omgegaan.

De aanduiding tot Belvedère gebied legt bovenal de morele verplichting op dat men zich bij de ontwikkelingen zoals die in het gebied spelen extra rekenschap geeft van de bijzondere waarden die dit gebied vertegenwoordigt. Het gaat bij Belvedère dan ook nadrukkelijk niet om ‘behoud', maar om ‘behoud door ontwikkeling'. Het vizier moet niet alleen zijn gericht op het verleden, maar vooral ook op de toekomst.

2.6 Stedenbouw

Het plangebied ligt in het buitengebied van IJhorst. Het buitengebied kent haar eigen, agrarische, recreatieve en natuurlijke ontwikkelingen. De meeste ruimtelijke mogelijkheden worden geboden in het open slagenlandschap en jonge ontginningenlandschap, waar sprake is van herstructurering en schaalvergroting gericht op versterking van de intensieve landbouw.

Het plangebied behoord conform de gemeentelijke welstandsnota tot een gebied met een bijzonder regime. 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.

Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden vanuit de gemeente

3.1 Beeldkwaliteitseisen

Zoals vermeld in hoofdstuk 2.6 Stedenbouw geldt voor het plangebied op basis van de welstandskaart van de gemeente het bijzondere welstandsregime. Bij een bijzonder welstandsregime wordt het gebouw niet alleen als zelfstandig object maar ook in haar details getoetst, de esthetische benadering.

Een bijzonder welstandsregime houdt rekening 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 raam indeling: 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.



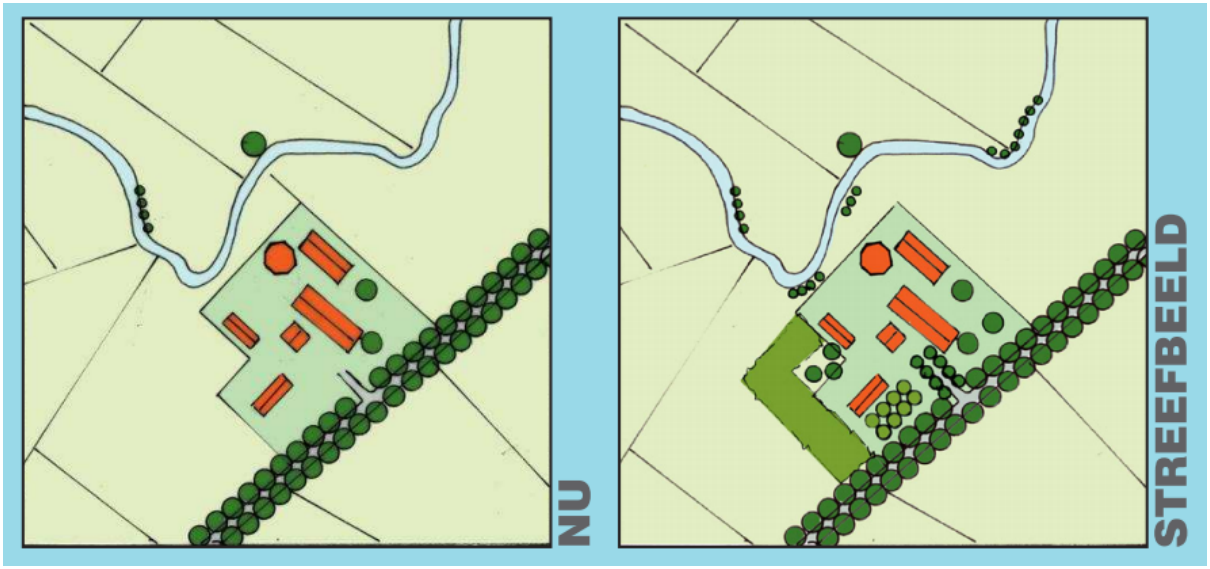
Figuur 7: Verschillen tussen een regulier en bijzonder regime

3.2 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing

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.

Op basis van het 'Landschapsplan Staphorst' wordt gesteld dat het plangebied behoort tot het

beekdallandschap van de Reest. 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. Bouwstenen hiervoor zijn: graslanden, waardevolle essen, bosjes en perceelgrensbeplanting (oostelijke deel), solitaire bomen en erven met erfbeplanting. In dit gebied zal extra aandacht worden besteed aan versterking van de recreatie en de beeldkwaliteit van de erven, bijvoorbeeld door een streekeigen huis en erfproject, die ook in andere delen van het Reestdal worden uitgevoerd.



Figuur 8: Streefbeelden landschappelijke inpassing erven in het beekdallandschap

3.3 Doorvertaling naar initiatief

In voorliggend bestemmingsplan wordt per saldo 2.750 m^2 aan landschapontsierende bebouwing aan de

Koedrift 5 gesloopt en fors geinvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het erf. Voor een toelichting van de investeringen wordt verwezen naar hoofdstuk 1.1.1 De ontwikkeling.

Ter compensatie wordt een nieuw woonerf gerealiseerd, met een divers aanbod aan woningen. Het plan sluit hiermee volledig aan op de twee belangrijkste doelgroepen en eisen uit de gemeentelijke woonvisie en vormt daarmee een gemêleerd woningbouwprogramma, passend binnen gemeentelijk-, provinciaalen rijksbeleid.

Voor het toekomstige erf is een inrichtingsplan opgesteld, het volledige plan is opgenomen in Bijlage 1 Ruimtelijk landschapsplan Koedrift. Een uitsnede van het plan is opgenomen in figuur 1. In paragraaf 1.1.1 is verder beschreven hoe de gewenste ontwikkeling bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Staphorst. Samenvattend bestaat de gewenste ontwikkeling uit:

- De sloop van circa 2750 m^2 aan landschapontsierende bedrijfsbebouwing aan de Koedrift 5.
- Realisatie van een nieuw woonerf met in totaal 7 woningen.
- Het landschappelijk inpassen van het erf.
- Het herstellen van de oude esrand.
- Het amoveren van de camping.

Hoofdstuk 4 Verbetering ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit is een breed begrip maar wordt in deze ontwikkeling bekeken vanuit de belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. 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 omgevingsvisies. In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke kwaliteit binnen voorliggend voornemen beschreven.

4.1 Gebruikswaarde

Wat betreft de gebruikswaarde wordt gesteld dat in dit geval een voormalig agrarisch bedrijf met bijbehorende camping wordt opgeheven, waarbij de functie wijzigt naar wonen. De gebruikswaarde wordt hiermee fors verbeterd, aangezien de huidige bebouwing geen functie meer heeft en naar verwachting ook niet meer wordt ingevuld. De functie 'wonen' wordt gezien als een passende functie in de omgeving.

4.2 Belevingswaarde

Deze meerwaarde wordt gevormd door het terugbrengen van een aantal cultuurhistorische elementen (o.a. herstel esrand) in het ontwerp. De bebouwing zal qua vorm, maatvoering en uitstraling aansluiten bij de kenmerken van het beekdallandschap. Hierdoor worden de cultuurhistorische aspecten opnieuw zichtbaar en herkenbaar gemaakt. Het realiseren van deze gebouwen zal de herinnering aan het verleden levendig houden. De belevingswaarde neemt met voorliggende ontwikkeling dan ook zeker toe.

4.3 Toekomstwaarde

Met het bouwen van woningen en het splitsen van de boerderij wordt voorzien in een vervolgfunctie met toekomstwaarde. De woningen zullen voldoen aan de meest recente eisen op het gebied van duurzaamheid. 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. In totaliteit wordt gesteld dat de ontwikkeling meer passend is bij het beekdallandschap en daarom ook een positief effect heeft op de belevingswaarde van de omgeving.

Hoofdstuk 5 Beleidskaders

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid beschreven dat betrekking heeft op het projectgebied en de voorgenomen ontwikkeling. Het wordt benaderd vanuit het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Uit het beleid volgen randvoorwaarden die worden getoetst aan het voorgenomen plan.

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Het Rijk streeft naar een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. In 2012 is deze visie officieel in werking getreden. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028, daarbij is aangegeven welke nationale belangen aan de orde zijn. De tijdshorizon is gesteld, omdat in de loop van de tijd nieuwe ontwikkelingen en opgaven kunnen vragen om bijstelling van de rijksdoelen. Voor de ambities zijn rijksinvesteringen slechts één van de instrumenten die worden ingezet. Kennis, bestuurlijke afspraken en kaders kunnen ook worden ingezet. De huidige financiële rijkskaders (begroting) zijn randvoorwaardelijk voor de concrete invulling van die rijksambities. De ruimtelijke waarden die het nationaal belang waarborgen zijn opgenomen in 13 verschillende belangen. In de structuurvisie wordt ook aangegeven op welke wijze het Rijk deze belangen wil verwezenlijken. Dit zorgt voor een duidelijk overzicht in één document gezamenlijk met de doelen die het Rijk heeft opgesteld.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie.

5.1.2 Barro en Bro

Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten die van rijksbelang zijn met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen. Binnen het Barro komen de volgende onderdelen aan bod:

- Project Mainportontwikkeling
- Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de EHS, de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater, maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer en is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen. Per 1 juli 2016 zijn er nog enkele wijzigingen van de Barro van kracht geworden. Deze wijzigingen hebben geen directe invloed op het voorliggende plan. Wel is de term 'Ecologische Hoofdstructuur' gewijzigd in 'Natuurnetwerk Nederland' ('NNN').

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

In het voorliggende plan worden 5 nieuwe wooneenheden toegevoegd. Blijkens jurisprudentie wordt een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro. Het onderhavige plan heeft verder geen betrekking op de overige benoemde onderdelen in het Barro.

5.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR 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 vereenvoudigd 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).

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

In het voorliggende plan worden 5 nieuwe wooneenheden gerealiseerd. Deze ontwikkeling is, gelet op bovenstaande definitie, niet aan te merken als een 'stedelijke ontwikkeling'. Op basis van jurisprudentie geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. In voorliggend geval is, met het toevoegen van 5 woningen, de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing.

5.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste plannen zijn de Omgevingsvisie Overijssel en de Omgevingsverordening Overijssel.

5.2.1 Omgevingsverordening

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en -verordening 2017 vastgesteld. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.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.

In artikel 2.2.2 zijn van de Omgevingsverordening zijn regel opgenomen voor de bouw van nieuwe woningen.

Lid 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.

Lid 4: De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

De gemeente Staphorst biedt met haar omgevingsvisie Staphorst voor elkaar! ruimte voor de herontwikkeling van voormalig agrarische erven, waarbij in ruil voor de sloop en investeringen in landschap woningbouw gerealiseerd mag worden. In voorliggend geval worden er 5 wooneenheden toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Deze toevoeging past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma en de geldende woonafspraken zoals de overeengekomen tussen de gemeente en de provincie op basis van regionale afstemming. Het plan is hiermee in overeenstemming met artikel 2.2.2. leden 1 en 4 van de Omgevingsverordening Overijssel.

5.2.2 Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en -verordening 2017 vastgesteld. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

5.2.2.1 Uitvoeringsmodel Omgevingvisie

Om de opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie waar te maken bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie verschillende niveaus. Aan de hand van deze drie niveaus kan worden bepaald of er een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en of er behoefte aan is, waar het past in de Omgevingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. De volgende niveaus komen aan de orde:

1. Generieke beleidskeuzes (Of)

2. Ontwikkelingsperspectieven (Waar)
3. Gebiedskenmerken (Hoe)

1. Generieke beleidskeuzes (Of)

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van de EU, het Rijk of de provincie. Deze keuzes kunnen bepalen of ontwikkelingen mogelijk zijn of niet. Het uitvoeringsmodel vraagt bij nieuwe ontwikkelingen dus eerst te kijken naar het niveau van generieke beleidskeuzes. Hierbij gaat het om de normen van de SER-ladder, de EHS, externe veiligheid, ligging in het grondwaterbeschermingsgebied, waterveiligheid etc.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

De nieuwe woningen worden passend binnen de geldende beeldkwaliteitskaders gerealiseerd, waarbij in ruil een groot oppervlak bebouwing wordt gesloopt, een esrand hersteld en een camping wordt geamoveerd. De nieuwe wooneenheden worden (gedeeltelijk) binnen bestaande bebouwing gevestigd. De impact op de omgeving is daarom ook gering te noemen. De ruimtelijke kwaliteit aan de Koedrift en omgeving krijgt een impuls door de sloop van de landschapsontsierende opstallen, amoveren van de camping en het herstellen van de esrand. Geconstateerd wordt dat het voorliggende plan aangaande deze generieke beleidskeuzes niet op belemmeringen stuit.

2. Ontwikkelingsperspectieven (Waar)

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.

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie 'Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen' voorop. Daarnaast gelden de algemene ruimtelijke kwaliteitsambities: zichtbaar en beleefbaar mooi landschap, sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel en continu en beleefbaar watersysteem.

Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief "Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap" is ruimte voor agrarische bedrijvigheid zoals melkveehouderij en akkerbouw, maar ook voor wonen.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Voorliggend plan voorziet in het toevoegen van 5 nieuwe wooneenheden in het kader van de Rood voor Rood-regeling en KGO regeling. Daarnaast wordt de agrarische bestemming opgeheven, waardoor de bestaande woningen worden bestemd tot burgerwoning. De woningbouw vindt plaats binnen de grenzen van het bestaande erf, daarnaast wordt de camping geamoveerd. Hierdoor blijft de bebouwing binnen het erf en komt er ter plekke van de voormalige camping weidegrond vrij. Gesteld wordt dat er geen sprake is van een (extra) belemmering van omliggende bedrijvigheid. Geconcludeerd wordt dat het plan past binnen het geldende ontwikkelingsperspectief.

3. Gebiedskenmerken (Hoe)

In het provinciale beleid zijn voor alle gebieden gebiedskenmerken aangegeven. Het beleid voor deze gebiedskenmerken is vastgelegd in artikel 2.1.5 van de provinciale verordening. Hierin is

bepaald dat inzichtelijk moet worden gemaakt dat voldaan wordt aan dit beleid. Wanneer in het beleid normerende uitspraken worden gedaan, voorziet het bestemmingsplan (voor zover deze uitspraken zich daarvoor lenen) in een bestemmingsplanregeling conform deze normerende uitspraken. Wanneer in het beleid richtinggevende uitspraken worden gedaan, voorziet het bestemmingsplan (voor zover deze uitspraken zich daarvoor lenen) in een bestemmingsplanregeling conform deze richtinggevende uitspraken.

De gebiedskenmerken zijn opgenomen in verschillende lagen; de natuurlijke laag, de agrarische cultuur laag, de stedelijke laag en de lust- en leisurelaag. Op basis van deze kenmerken is er ingezoomd op het erf aan de Koedrift en gekeken welke specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven (normerend en richtinggevend) voor ruimtelijke ontwikkelingen van toepassing zijn.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische en biotische processen inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Van oudsher bestaat er een sterke samenhang tussen het natuur- en watersysteem. Vervolgens heeft de natuurlijke laag plek en betekenis gekregen in het menselijke occupatieproces. Lange tijd is de natuurlijke laag sturend geweest voor een groot deel van de ruimtelijke ontwikkelingen. Mensen vestigden zich op de droge plekken en wegen werden aangelegd bij goed doorwaadbare plekken in de beek. Pas de laatste eeuw is deze samenhang door technische mogelijkheden verminderd en zijn de kwaliteiten van de natuurlijke laag aangetast. Het beter afstemmen van de ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag, kan voorkomen en er voor zorgen dat natuurlijke kwaliteiten weer medebepalend worden.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Het erf aan de Koedrift behoort tot het gebied met dekzandvlaktes. De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met ‘natuurlijke’ soorten. En door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Het erf aan de Koedrift ligt aan de rand van een es. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het herstellen van de oude esrand, waardoor de es weer meer beleefbaar wordt. Door de nieuwe woningen te bouwen binnen de contouren van het erf blijft het karakter van de es intact. Daarnaast wordt het erf landschappelijk ingepast, waarbij gebruik wordt gemaakt van natuurlijke soorten. Hierdoor past de ontwikkeling binnen de ambities in de natuurlijke laag.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Vanuit de nederzettingen zijn de omliggende gronden ooit ontgonnen. Daardoor is er een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omringende landschap ontstaan. Afhankelijk van de stand van de techniek en de beschikbaarheid van meststoffen is door de eeuwen heen een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing gegroeid. Dit verschil in tijd geeft mede richting aan de ontwikkeling van deze gebieden. Binnen de regionale landschappen is er vaak op korte afstand sprake van verschillen: de es, de flank en het beekdal.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Het erf aan de Koedrift is gelegen in het jonge heide- en broekontginningslandschap. De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven. De ontwikkeling aan de Koedrift is een transformatie binnen een bestaand erf, waarbij tevens een oud esrand wordt hersteld. De ontwikkeling vindt daarmee plaats binnen de bestaande landschappelijke raamwerken en versterkt deze, de ontwikkeling levert daarmee een bijdrage aan de ambities van het jonge heide- en broekontginningslandschap.

Stedelijke laag

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe. Efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen. Daarbij wordt kwaliteit, eigenheid en onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Het erf aan de Koedrift behoort tot het gebied met verspreide bebouwing. De ambitie voor deze gebieden is levende erven welke een binding hebben met het omliggende landschap. In de voorgenomen ontwikkeling worden leegstaande agrarische schuren gesloopt en 5 nieuwe wooneenheden toegevoegd. De bestaande bedrijfswoningen worden herbestemd tot burgerwoning waardoor het gehele erf weer bewoond zal worden, hetgeen levendigheid met zich mee brengt. De esrand wordt hersteld, waardoor de relatie tussen het woonerf en het achterliggende agrarische gebied wordt versterkt.

Laag van beleving

Deze laag is het domein van de belevenis, betekenis en identiteit. De lust- en leisurelaag voegt eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes, maar benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productie landschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Het erf aan de Koedrift behoord tot de donkertegebieden van de provincie Overijssel. Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige ‘donkerte’ gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. In voorliggend plan wordt de camping geamoveerd en opnieuw in cultuur gebracht waardoor in dit deel van het plangebied geen verlichting meer aanwezig is. De nieuwe woningen worden binnen het huidige erf gesitueerd waardoor de lichtpunten worden geclusterd. De ontwikkeling is passend bij de ambities voor de donkertegebieden.

5.2.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De provincie Overijssel kent de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, ook wel KGO genoemd. De regeling is vastgelegd in artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening. Bij de KGO regeling dient de gevraagde ontwikkelruimte in balans te zijn met de ruimtelijke tegenprestaties. Het in evenwicht brengen van de balans, gebeurt met een onderbouwing genaamd Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Het bepalen van de balans wordt gedaan op basis van de volgende thema's:

- Gebiedseigen versus gebiedsvreemd
- Eigen belang versus maatschappelijk belang
- Schaal / impact op de omgeving

Gebiedseigen versus gebiedsvreemd

In de directe omgeving van de ontwikkellocatie liggen geen agrarische bedrijven. Met de ontwikkeling wordt de agrarische bestemming gewijzigd in een woonbestemming. Dit sluit aan bij de bestemmingen in de directe omgeving, waardoor de ontwikkeling wordt aangemerkt als gebiedseigen.

Schaal/ impact op de omgeving

Met de ontwikkeling aan de Koedrift wordt in ruil voor de sloop van ruim 2750 m^2 landschapsontsierende schuren, herstel van de verdwenen es, amoveren van de camping en het extra investering in landschappelijke inpassing 5 nieuwe wooneenheden toegevoegd. Waarvan twee sociale huurwoningen. De ontwikkeling heeft een positieve impact op de omgeving. Drie woningen worden gesitueerd binnen de bestaande boerderij en de overige woningen worden vrijstaand gebouwd, binnen de huidige welstandcriteria. De te bouwen woningen hebben een minder groot volume dan de gesloopte opstallen en sluiten qua uitstraling aan bij de omgeving. De bijgebouwen worden aaneen gebouwd, waardoor deze nieuwe volumes goed passen bij de schaal van de omgeving.

Eigen belang versus maatschappelijkbelang

Deze erfontwikkeling gaat gepaard met twee belangen, namelijk het belang van de initiatiefnemer en het belang van de gemeente Staphorst. De ontwikkeling komt hoofdzakelijk ten goede aan het eigen belang van de initiatiefnemers. Om deze verhouding in balans te brengen wordt een grote kwaliteitsinvestering geleverd. Onderdeel van de investering is de sloop van alle landschapsontsierende opstallen, maar ook het opnieuw inrichten van het erf.



Hoogwaardigekwaliteitsimpulsen

De Omgevingskamer van Staphorst stelt in haar advies dat voorliggend plan voorziet in meerdere hoogwaardige kwaliteitsimpulsen, waaronder:

- Een milieuknelpunt (kippenhouderij) wordt opgeheven.
- De campingplaatsen worden gesaneerd.
- De oorspronkelijk erf/hoevestructuur wordt in ere hersteld.

- De nieuwe bebouwing voorziet in een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.
- De es als oorspronkelijk landschappelijk element wordt hersteld.
- Wordt voorzien in de bouw van starterswoning in IJhorst.

Gesteld wordt dat de investeringen in ruimtelijke kwaliteit in verhouding staan tot de gevraagde ontwikkelingsruimte.

5.3 Gemeentelijk beleid

5.3.1 Omgevingsvisie Staphorst voor elkaar!

In 2018 heeft de gemeente Staphorst, in aanloop naar de nieuwe Omgevingswet, een nieuwe Omgevingsvisie opgesteld. Met de deze visie zet Staphorst haar koers uit voor de leefomgeving, waarbij 2030 de tijdshorizon is. De Omgevingsvisie "Staphorst voor elkaar" 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 leidraad 'Staphorst voor elkaar!' is vertaald in drie verbindende thema's. De drie thema's zijn sterk met elkaar verboden, waardoor integraal denken en werken wordt gestimuleerd. Daarom heeft Staphorst het van belang sector-overstijgende thema's geformuleerd. De thema's staan met het ene been in het sociale en met het andere been in het fysieke domein. De volgende thema's zijn geformuleerd.

- **Innovatieve plattelandseconomie;** de economie kent een sterke fysieke component (bedrijventerreinen), maar ook een sterke sociale kant (arbeidsmarkt).
- **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.
- **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.

De sector-overstijgende thema''s zijn in de Omgevingsvisie verder uitgewerkt in de volgende thema's.

- Landbouw en landschap hand in hand;
- Een fantastisch woon- en leefklimaat;
- Ondernemend Staphorst;
- Bereikbaar langs alle wegen;
- Verbinden van onderwijs en arbeidsmarkt;
- Versterken van sociale cohesie en integratie;
- Jongeren gezond en ouderen vitaal;
- Duurzaam voor elkaar;

In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de relevante thema's uit de Omgevingsvisie.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Het plangebied aan de Koedrift ligt in het beekdallandschap van de Reest. De bovenloop van de Reest wordt gekenmerkt door open heideontginningen. De middenloop bestaat vooral uit oude ontginningen met de meer verspreide erven en voornamere boerenhoeven en de benedenloop bestaat vooral uit beekdalgronden met veel bosbeplanting en landgoederen. Het beekdal is nog steeds een kleinschalig landschap met een grillig kavelpatroon.



Figuur 9: Uitsnede visikaart Staphorst voor elkaar!

Voor het Reestdal streeft Staphorst naar behoud en ontwikkeling van het kleinschalige en afwisselende natuur- en cultuurlandschap. Ook komt er met de Omgevingsvisie extra aandacht voor recreatie en de beeldkwaliteit van erven in Beekdallandschap. Dit houdt tevens in dat teveel woningen op een erf niet afbreuk doen aan de beeldkwaliteit van een erf. Staphorst schrijft in haar Omgevingsvisie dat boerderijen en hun erven in hoge mate bijdragen aan de kwaliteit van een landschap. Daarom is het belangrijk dat erven landschappelijk worden ingepast en daarmee voorzien in een kwaliteitsverbetering.

Op het erf aan de Koedrift wordt de bestaande boerderij behouden door het toekennen van extra woonfuncties, daarbij wordt ook het gevelaanzicht van de boerderij behouden. Tevens wordt er veel landschapsontsierende bebouwing gesloopt, de nieuw te bouwen woningen worden conform het "bijzondere" regime gebouwd, waardoor het erf er qua beeldkwaliteit op vooruit gaat. Tevens wordt er geinvesteerd in de landschappelijke kwaliteiten op en rondom het erf. Deze maatregelen zijn opgenomen in het ruimtelijk landschapsplan, welke is opgenomen in Bijlage 1 van de toelichting.

5.3.2 Woonvisie 2020-2024

De gemeente Staphorst heeft in 2020 haar nieuwe Woonvisie 'Samen met elkaar' vastgesteld. De vorige Woonvisie was op onderdelen nog steeds actueel; in de nieuwe Woonvisie wordt beter ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen en de lokale woonbehoefte.

In haar visie stelt de gemeente dat de realisatie van de nieuwbouw is noodzakelijk om Staphorst vitaal en leefbaar te houden. De gemeente wil voorkomen dat met name jongeren en jonge gezinnen wegtrekken wegens gebrek aan passend woningaanbod. Maar ook voor ouderen en kwetsbare medebewoners streeft de gemeente naar een passend aanbod en wordt er voor een inclusieve gemeenschap in de gemeente Staphorst gezorgd.

In totaal zijn er in Staphorst 610 nieuwe woningen nodig tot 2030. De specificatie heeft de gemeente vastgelegd in tabel 2.1 van haar visie. De volgende onderdelen zijn relevant voor voorliggende ontwikkeling.

1. Koopwoningen tussen de € 350.000,- en € 450.000,- --> tekort 140 woningen.
2. Goedkope huur --> tekort 30 woningen

Het is van belang dat de tekorten zo snel mogelijk worden opgelost omdat anders startende jongeren en gezinnen elders gaan wonen. Dat gaat ten koste van de toekomstige vitaliteit van Staphorst. Het hiernavolgend overzicht geeft per prijsklasse de grootte van het tekort weer.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Voorliggend plan voorziet in de ambities voor doelgroep 2, door in de boerderij twee sociale huurwoningen te realiseren. Doelgroep 1 wordt ook bedient in dit plan, er worden immers vrijstaande woningen gerealiseerd. Om tegemoet te komen aan de maatschappelijke vraag naar betaalbare woningen voorziet het plan in de realisatie van twee sociale wooneenheden. Wanneer hier één eenheid van gemaakt zou worden zou het plan wellicht geen nadere toelichting behoeven te hebben omdat dit sec past binnen het Rood-voor- Rood beleid maar vanuit het sociale component en bovengenoemd maatschappelijk vraagstuk gewenst is. De omgevingsvisie formuleert namelijk dat het van belang is om naast het duurdere koopsegment ook ruimte te bieden aan plannen welke de kleine kernen leefbaar houden en waarbij de uitbreidingen dichtbij de kern zelf plaats kunnen vinden. In voorliggend plan is hier dan ook sprake van.

Het plan sluit hiermee volledig aan op twee doelgroepen en eisen uit de woonvisie en vormt daarmee een gemêleerd woningbouwprogramma, passend binnen gemeentelijk-, provinciaal en rijksbeleid.

5.3.3 Landschapsplan & visie Staphorst (2011)

Het buitengebied van Staphorst heeft bijzondere landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten. De dynamiek in het buitengebied in de vorm van verschillende processen en ontwikkelingen hebben hun weerslag op het landschap. Aanleiding tot het opstellen van het landschapsplan zijn onder andere: de behoefte aan een integratie kader voor de afstemming van diverse functies in het buitengebied, ontwikkelingen in het landelijk gebied, die van invloed zijn op en kansen bieden voor de ontwikkeling van het landschap.

In het landschapsplan is tevens een landschapsvisie opgenomen. Deze visie geeft aan welke ontwikkelingen in de diverse landschapstypen en deelgebieden gewenst zijn en worden verschillende mogelijkheden (verwijderen, aanpassen, toevoegen) voor het investeren in ruimtelijke kwaliteit genoemd:

<u>Voorbeelden van verwijderen:</u>

- Slopen van een groot oppervlak landschapsontsierende en/of in onbruik geraakte

bebouwing.

Voorbeelden van aanpassen:

- Herstel karakteristieke waarden van bebouwing of landschapselementen.
- Het correct situeren van bestaande gebouwen op het erf (erfensemble, hiërarchie in gebouwen, erfstructuur).
- Identiteit van de plek in relatie tot het landschap versterken.
- Erfinrichting verbeteren.

Voorbeelden van toevoegen:

- Het nieuw aanleggen van singel- of erfbeplanting.
- Aanleggen/creëren van voorzieningen voor flora en fauna.
- Nieuwe gebouwen voorzien van hoogwaardige architectuur c.q. beeldkwaliteit, bijvoorbeeld bij nieuwe staltypen.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

In het plangebied aan de Koedrift wordt fors geinvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Zo wordt er ruim 2700 m^2 landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Daarnaast wordt de oude esrand hersteld wat tevens een bijdrage levert aan het vergroten van de openheid van de es. Dit draagt in belangrijke mate bij aan het terugbrengen van de gebiedsidentiteit. Naast de landschappelijke maatregelen wordt er ook qua architectuur gewerkt met hoogwaardigheid. Het gebied valt binnen het "bijzonder" regime waardoor hoge beeldkwaliteitsvoorwaarden worden nagestreefd. Daarnaast wordt het gevel aanzicht van de boerderij hersteld. Een volledig beeld van de investering in ruimtelijke kwaliteit, wordt gegeven in het Ruimtelijk landschapsplan Koedrift horend bij deze toelichting.

5.3.4 Ruimtelijke atlas en welstand

De nieuwe welstandsnota bestaat uit drie onderdelen namelijk; de ruimtelijke atlas, de Welstandsnota en de bijlagen. De ruimtelijke atlas is een analyse en verhaal in kaartbeelden van gemeente Staphorst.

Vanuit de Atlas is de welstandsnota vormgegeven door middel van verschillende welstandsregimes variërend van welstandsvrij tot een bijzonder regime. Het plangebied aan de Koedrift kent volgens de welstandsnota een "bijzonder" welstandsregime. Bij een bijzonder welstandsregime wordt het gebouw niet alleen als zelfstandig object maar ook in haar details getoetst, de esthetische benadering.

Een bijzonder welstandsregime houdt rekening 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.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning zullen de te bouwen woningen getoetst aan het bijzondere regime uit de welstandsnota. In Bijlage 1 Ruimtelijk landschapsplan Koedrift, van de toelichting, zijn beeldkwaliteitskaders opgenomen voor het nieuwe erf aan de Koedrift.

5.3.5 Rood voor Rood beleid

In de huidige situatie zijn er op het erf 2 woningen aanwezig. Met toepassing van de Rood voor Rood en KGO regeling worden erf 5 woningen toegevoegd. Op het nieuwe erf zijn dan ook 7 woningen aanwezig. In dit hoofdstuk wordt toegelicht hoe de ontwikkeling past binnen het Rood voor Rood beleidskader. Uitgangspunt bij dergelijke ontwikkelingen is dat de gevraagde beleidsruimte (in dit geval woningbouw) in verhouding staat tot de ruimtelijke kwaliteitswinst.

Investeringen in balans met gevraagde ontwikkelruimte

De extra wooneenheden vinden een beleidsmatige achtergrond in Rood voor Rood en KGO-beleid, wat met circa 2750 m^2 al grotendeels de te realiseren wooneenheden compenseert. De bestaande kapschuur van 225 m^2 wordt herbouwd op een andere plek (zie Bijlage 1 Ruimtelijk landschapsplan Koedrift). Totaal is er daarmee ruim 2525 m^2 beschikbaar om in te zetten voor wooneenheden. Van de wooneenheden worden er twee in het achterhuis gerealiseerd. Er is gekozen voor een tweetal kleinere woningen welke in een wat lager marktsegment verhuurd kunnen worden. Deze twee kleinere wooneenheden geven invulling aan een sociaalmaatschappelijke context zoals geformuleerd in de omgevingsvisie Staphorst voor elkaar! Hierdoor biedt men op het erf ook ruimte aan lager marktsegment van woningzoekende welke toch in IJhorst willen blijven wonen.

Daarnaast wordt er extra geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Met het amoveren van de camping, het herstellen van de es, het veranderen van de erfstructuur met toegangsweg en het realiseren van een verbetering van de houtwallen en bosschages is er sprake van een bovengemiddelde inspanning.

De Omgevingskamer van Staphorst heeft gesteld dat de geplande investeringen in balans zijn met de gevraagde ontwikkelingsruimte, het toevoegen van 5 wooneenheden aan de gemeentelijke woningvoorraad. De ontwikkeling sluit daarmee goed aan op de nieuwe woonvisie van de gemeente Staphorst, voor een toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 5.3.2 Woonvisie 2020-2024.

5.4 Conclusie beleidskaders

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met Rijksbeleid, Provinciaal en gemeentelijk beleid zoals verwoord in de beschreven relevante beleidsstukken.

Hoofdstuk 6 De omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1 Wro dient te worden bezien of het plan uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening verenigbaar is met de eisen die aan de omgeving worden gesteld. Ofwel kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten in relatie tot de ontwikkeling aan de Koedrift.

6.1 Brandveiligheid

De te splitsen/ te verbouwen boerderij en de bouw van de nieuwe woningen zullen voldoen aan de geldende eisen ten aanzien van brandveiligheid, zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Deze toetsing vindt plaats bij de aanvraag omgevingsvergunning. Voor het overige zijn er geen bijzondere zaken ten aanzien van brandveiligheid die aandacht behoeven.

6.2 Milieueffectrapportage

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben ook wel genoemd de 'vergewisplicht'. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst, deze geeft aan of er voor activiteiten en projecten beoordeeld moet worden of er een MER gemaakt moet worden. Voor projecten of activiteiten die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

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

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

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten mogelijk worden gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake kan zijn van een m.e.r-beoordelingsplichtig plan. In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.' Aangezien hier sprake van is, dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de

activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Als voorliggend plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. 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.

Indien hierbij de drempelwaarden uit de D-lijst voor deze activiteit wordt vergeleken met de omvang van ontwikkeling wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Er worden namelijk 5 woningen toegevoegd, waardoor de ontwikkeling ruimschoots onder de drempelwaarden van de onderdeel D blijven.

Gelet op de kenmerken van het plan (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden.

6.3 Duurzaamheid

De wettelijke eisen voor duurzaamheid zijn te vinden in het Bouwbesluit. Op dit moment zijn er nog geen concrete bouwplannen en kan een toetsing nog niet plaatsvinden. De toetsing aan het Bouwbesluit vindt plaats bij de aanvraag omgevingsvergunning, hierbij is naar verwachting ook een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) berekening noodzakelijk. De EPC beoordeelt integraal de energiezuinigheid van een woning/woongebouw of utiliteitsgebouw. Dit gebeurt op basis van gebouweigenschappen, installaties en standaard gebruikersgedrag. Het maakt hierbij niet uit welke energiebesparende maatregelen worden genomen, zolang de vereiste energieprestatie gerealiseerd wordt.

6.4 Bodem

Sinds 1 januari 2008 is in het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk) vastgelegd hoe we in Nederland omgaan met het hergebruik van schone en licht verontreinigde grond en de bescherming van de bodem. Bij vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de gewenste ontwikkeling.

Om te bepalen of het toekomstige gebruik past bij de bodemkwaliteit is door onderzoeksbureau Krüse Groep een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is te vinden in Bijlage 2 Bodemonderzoek Koedrift behorend bij de toelichting van dit bestemmingsplan. De belangrijkste conclusies zijn in dit hoofdstuk weergegeven.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Er is sprake van een bodemverontreiniging. Sanering is noodzakelijk om het terrein geschikt te maken voor toekomstig gebruik (wonen met tuin). Voorafgaande aan de sanering dient een BUS-melding te worden opgesteld, dat door het bevoegd gezag (provincie Overijssel) dient te zijn goedgekeurd. Het verrichten van bodemsaneringen mag alleen door erkende bedrijven worden uitgevoerd.

Uit milieukundig oogpunt is er, na sanering van de asbestverontreiniging, geen bezwaar tegen

de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en nieuwbouwplannen, aangezien de overige vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt, na sanering, geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

Conclusie

Het aspect bodem vormt, na sanering, geen belemmering in het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

6.5 Geluid

Bij het aspect geluid is de Wet geluidshinder (Wgh) van toepassing. Deze wet heeft als doel het terugdringen van hinder als gevolg van geluid. De wet stelt bepaalde eisen aan de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. Op basis van deze wet dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het aspect geluid door de akoestische situatie te beoordelen. De geluidsbronnen die de Wet geluidhinder behandelt zijn industrielawaai, verkeerslawaai en railverkeerslawaai. Railverkeerslawaai en industrielawaai is bij het erf aan de Koedrift niet van toepassing, omdat er geen spoorwegen en industrie in de nabije omgeving gelegen zijn.

De mate waarin geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB), dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). Onder deze waarde hoeft wettelijk gezien aan verkeerslawaai geen aandacht te worden besteed.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Om de geluidsbelasting vanuit het wegverkeer te bepalen is gemeentelijke geluidskaart geraadpleegd. Een uitsnede van de kaart is weergegeven in figuur 10. Hierop is duidelijk te zien is dat het erf aan de Koedrift buiten de geluidscontouren (geel en lichtgroene kleur) van omliggende wegen valt. De geluidsbelasting in het plangebied is 43 dB. De voorkeursgrenswaarde (48 dB) vanuit het wegverkeer wordt dan ook niet overschreden. Omdat er tevens geen spoorwegen en industrie in de nabije omgeving gelegen zijn gelegen is vanuit de drie geluidsbronnen geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.



Figuur 10: Uitsnede geluidskaart Staphorst

6.6 Luchtkwaliteit

Het wettelijk kader met betrekking tot de luchtkwaliteit is sinds 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) en in de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). In titel 5.2 van de Wm is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geregeld. In dit programma staat onder andere beschreven wanneer en hoe overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen moet worden aangepakt.

In het programma wordt rekening gehouden met nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Ontwikkelingen die binnen het programma passen, hoeven niet meer te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging, hoeft geen onderzoek te worden gedaan naar de luchtkwaliteit. Voor een woningbouwlocatie geldt bijvoorbeeld dat deze niet in betekenende mate bijdraagt wanneer deze niet meer dan 1.500 woningen omvat (met de bijbehorende verkeersbewegingen).

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het toevoegen van 5 extra wooneenheden. Daarbij komen de agrarische functie en de camping te vervallen. De verkeersbewegingen van het erf zullen per saldo niet stijgen. Door de extra woningen zullen er een aantal extra auto's komen maar door het verwijderen van de camping en de caravanstalling zal er ook minder verkeer het erf aandoen. Er is daarom sprake van een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Gezien het vorenstaande, vormt het aspect luchtkwaliteit in voorliggend plan geen belemmering.

6.7 Geur

In de direct nabijheid (tot 200 meter) van het plangebied aan de Koedrift zijn geen agrarische bedrijven aanwezig. In de hiernavolgende paragraaf wordt het hinderaspect geur behandeld met betrekking tot de bedrijfsbestemmingen die wel binnen een straal van 100 meter rond het plangebied liggen.

6.8 Bedrijven en milieuzonering

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, waarin richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar zijn opgenomen. Bij de toetsing aan de richtafstanden gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Het erf ligt in een rustige, landelijke omgeving. Er zijn enkel woonbestemmingen of recreatieve verblijfsbestemmingen aanwezig. Dit kan gezien worden als zelfde typen planologisch gebruik. Ook worden andere (bedrijfs)bestemmingen niet aangetast door deze ontwikkeling. Met betrekking tot het milieu wordt een thans overbelaste situatie op het gebied van ammoniak, geur en fijnstof weg genomen. Nabijgelegen recreatiebedrijven kennen nu een overbelaste situatie. In potentie kan de huidige locatie nog agrarisch worden gebruikt middels de vigerende milieuvergunning, iets wat van grote negatieve invloed is op de omliggende woningen en recreatiewoningen. Een overbelaste situatie wordt dus weg genomen.

Voor de planologische inpassing van de gewenste situatie dient gekeken te worden naar de omliggende functies. Dit zijn voornamelijk woonfuncties aan de noordwestzijde van het perceel. Aan de oostkant is een camping gevestigd. De camping is een bedrijf met SBI-code 552, zoals bedoeld in de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. Deze handreiking formuleert aanbevolen richtafstanden, waar gemeenten mee kunnen werken maar welke geen grondslag vinden in de wet. De camping is gelegen op een afstand van ca. 50 meter ten opzichte van het dichtstbijzijnde gevoelige object, een van de nieuwe woningen. Op een incidenteel meetpunt zou de afstand net onder deze grens kunnen komen. Het betreffende terrein ter plaatse wordt afgeschermd door een dikke en geluidsabsorberende houtwal. Daarbij is het campingterrein ter

plaatse slechts ingericht als parkeerterrein en standplaatsen voor tentjes, dit betreft een rustig gedeelte van het terrein. Tot slot laat het gebied zich kenmerken als een gemengd gebied. Wisselende functies, zoals agrarisch, natuur, wonen, sport en recreatie wisselen elkaar af. Omdat het gebied zich als gemengd gebied laat kenmerken mag één klasse van de aanbevolen richtafstand worden verminderd. Dit betekent dat de aanbevolen richtafstand naar 30 meter kan worden bijgesteld. Gezien de feitelijke omstandigheden en ligging, het gemengde gebied en het voldoen aan de richtafstand kan worden vastgesteld dat de camping geen belemmering vormt.

Op basis van vorenstaande wordt gesteld dat aan de Koedrift geen sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast worden omliggende bedrijven niet beperkt in hun bedrijfsvoering.

6.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving door onder andere productie, opslag, verlading en gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Vanaf 1 januari 2010 zijn er strikte risicogrenzen die in milieuvergunningen en bestemmingsplannen moeten worden vastgelegd. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Dit gaat concreet om bedrijven die risicovol zijn, vervoer van gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water, en transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Externe veiligheid kan op twee manieren ingedeeld worden:

- Transportrisico behandelt de externe veiligheid langs transportassen waarover of waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zoals spoorlijnen, buisleidingen en snelwegen.
- Risico bij inrichtingen gaat over externe veiligheid rond bedrijven waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt, bijvoorbeeld tankstations met LPG-verkoop.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) verplicht gemeenten om afstand te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Er wordt gewerkt met een plaatsgebonden risicocontour (PR) en een groepsgebonden risico (GR):

- In het Bevi heeft iedere risicovolle inrichting een veiligheidszone gekregen. Dit heet de plaatsgebonden risicocontour (PR-contour). Binnen deze contour mogen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen, grootschalige kantoren) of beperkt kwetsbare objecten (zoals verspreid liggende woningen, bedrijfswoningen, kleinere kantoren) niet of niet zonder meer worden opgericht. Het Bevi gaat uit van een PR-contour 10-6/jr.
- Naast het plaatsgebonden risico kent het Bevi ook het groepsgebonden risico (GR). Het groepsgebonden risico geeft aan wat de kans is op een ongeval met ten minste 10, 100 of 1000 dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde bron. Het aantal personen dat in de omgeving van de bron verblijft bepaalt daardoor mede de hoogte van het groepsrisico. Voor het GR geldt geen harde juridische norm, maar is een zogenaamde oriënterende waarde.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is vanaf 1 januari 2011 het toetsingskader bij planontwikkeling in de nabijheid van hogedrukaardgasleidingen en overige leidingen met gevaarlijke stoffen. De afweging van de externe veiligheidssituatie van buisleidingen heeft grondslag in de Wet Milieubeheer (Wm) en in de Wro.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Om uitspraken te kunnen doen over de externe veiligheid is de Risicokaart geraadpleegd. Een uitsnede van deze kaart is weergegeven in figuur 11.

Plaatselijk risico

Aan de noord, west en zuidkant van het plangebied liggen geen risicobronnen. Aan de oostzijde ligt camping de Vossenburcht. Ter plekke van de zwarte cirkel ligt een propaantank. Ten behoeve van deze tank is het plaatsgebonden risico (PR) aangeduid als generiek met risicoafstand (PR 10-6) van 7 meter. De propaantank ligt op ruim 80 meter afstand van het erf aan de Koedrift, waardoor deze geen risico met zich mee brengt voor de gewenste ontwikkeling.



Figuur 11: Uitsnede risicokaart Nederland

Groepsrisico

Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht voor de toevoeging van een kwetsbaar object. Daarbij dient te worden in gegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden van zelfredzaamheid. Tevens dient te worden ingegaan op de rekenkundige hoogte van het groepsrisico, de huidige en te verwachten personendichtheid in het plangebied, de mogelijkheden voor het treffen van maatregelen ter reductie van het groepsrisico en de mogelijkheden voor ruimtelijke alternatieven met een lager groepsrisico. Dit laatste kan achterwege blijven als het groepsrisico relatief laag is (kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde) of als de toename van het groepsrisico relatief klein is (kleiner dan 10%). Als het groepsrisico groter is dan de oriëntatiewaarde dient altijd te worden in gegaan op alle genoemde aspecten van het externe risico.

Volgens het Externe veiligheidsbeleid van de gemeente Staphorst is een toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied door toevoeging van een nieuw kwetsbaar object toegestaan indien invulling wordt gegeven aan de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. Daarbij is aangegeven dat het groepsrisico wordt verantwoord als binnen het invloedsgebied

het groepsrisico wijzigt en de totale situatie voor het bestuur aanvaardbaar is.

In voorliggend plan wordt de camping geamoveerd, het agrarisch bedrijf helemaal gestaakt en 5 nieuwe wooneenheden toegevoegd. De personendichtheid neemt in de nieuwe situatie af. Daarmee is een nadere afweging van het groepsrisico niet vereist.

Hulpverlening

Het plangebied is onderdeel van de veiligheidsregio IJsselland. Gezien de ligging van het plangebied aan een doorgaande binnenweg (Koedrift), op korte afstand van de gebiedsontsluitingsweg Heerenweg, mag verwacht worden dat er sprake is van goede opkomsttijden voor de brandweer en dat er voldoende primair en secundair bluswater aanwezig is. Het plangebied is goed bereikbaar voor voertuigen van hulpverleningsdiensten. Het plan voorziet in de huisvesting van een aantal gezinnen waarbij kan worden aangenomen dat de bewoners zelfredzaam zijn.

6.10 Water

Op grond van artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening moeten ruimtelijke plannen voorzien worden van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Bij het watertoetsproces gaat het om het hele proces van vroegtijdig meedenken, informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Met behulp van een watertoets op de website www.dewatertoets.nl is het plan getoetst aan waterbelangen en is een wateradvies opgevraagd bij waterschap Drents Overijsselse Delta . Hieronder is de daaruit voortkomende waterparagraaf opgenomen:

Standaard waterparagraaf

Watertoets In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde Watertoets. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Relevant beleid

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. Op gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m^2, het verhard oppervlak zelfs af. Het plangebied bevindt zich niet binnen primair watergebied of een stedelijke watercorridor. 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 het maaiveld. Bij het

bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem wordt geadviseerd om in overleg met het waterschap zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Dit kan in eerste instantie op basis van bestaande peilbuizen binnen of in de omgeving van het plangebied. Indien noodzakelijk kunnen nieuwe peilbuizen worden geplaatst.

Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 20 à 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast door onder andere te voorkomen dat afstromend hemelwater vanaf het straatoppervlak naar binnen kan stromen. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

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

Voor de lozing van afvalwater (al het water waarvan de initiatiefnemer zich moet ontdoen) op oppervlaktewater vanuit een woning of een (agrarisch) bedrijf gelden de volgende regels.

Voor lozingen van huishoudelijk afvalwater vanuit woningen geldt het Besluit lozing afvalwater huishoudens (Blah). Uitgangspunt is dat het huishoudelijk afvalwater op een gemeentelijk rioolstelsel wordt geloosd. Indien niet mogelijk is, moet een voorziening worden aangelegd die een gelijkwaardig milieubeschermingsniveau biedt.

Voor lozingen van afvalwater van een (agrarisch) bedrijf geldt het Activiteitenbesluit. Voor deze lozingen gelden de volgende stappen:

1. voorkomen en hergebruik van afvalwater
2. voorzieningen moeten voldoen aan best bestaande techniek (bbt);
3. de restlozing kan worden getoetst aan de effecten op het ontvangend oppervlaktewater (emissie / immissietoets).

Voor lozingen vanuit niet-inrichtingen geldt het Besluit lozen buiten inrichtingen (Blbi). De voorschriften, opgenomen in de algemene regels van bovengenoemde besluiten, voldoen aan het criterium van best bestaande techniek (bbt).

Het generieke beleid ten aanzien van lozingen is opgenomen in het Handboek Water. Dit Handboek kan worden geraadpleegd via de site van:

Infomil:http://www.infomil.nl/onderwerpen/klimaat-lucht/handboek-water/menu/nieuws/handboek-water/

Voor lozingen kan een melding of een vergunning noodzakelijk zijn. Naast bovenstaande kunnen op basis van de Keur ook kwantiteitseisen aan de lozing en de bijbehorende lozingswerken worden gesteld. Hiervoor is een vergunning of een melding op basis van de Waterwet noodzakelijk.

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

Het plan bevat een rioleringscomponent, want door het plan neemt het afvalwaterdebiet in het bestaande gemengde- of vuilwaterstelsel toe. Door de uitvoering van het bestemmingsplan neemt de belasting van het bestaande rioleringsstelsel toe. Dit levert naar verwachting geen problemen op ten aanzien van de capaciteit van het rioleringsstelsel en de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater bij het afvoeren van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromen hemelwater ter plaatse in het milieu moet worden gebracht, dat wil zeggen lozen in de bodem (infiltratie) of in het oppervlaktewater.

Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te het infiltreren in de bodem.

In de nieuwe situatie is een aanzienlijk minder groot oppervlak verharding in het plangebied aanwezig. In het inrichtingsplan is dan ook voldoende ruimte vrijgehouden voor de infiltratie van hemelwater. Dit stroomt via de verharding (onder afschot) af naar de lagere onderharde delen, waar het hemelwater infiltreerd. Hiermee wordt het drukriool geheel ontlast van hemelwater en wordt voldaan aan het voorkeursbeleid van het waterschap. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Tijdens de verdere planontwikkeling worden de adviezen uit de waterparagraaf in acht genomen. Zo wordt ervoor gezorgd dat de nieuwe woning 20 tot 30 centimeter boven het straatpeil komen te liggen en wordt het hemelwater op eigen terrein geïnfiltreerd.

Overstromingsrisico

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

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van http://www.dewatertoets.nl. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het toets resultaat is opgenomen in Bijlage 3 Resultaat watertoets van de toelichting.

6.11 Klimaatadaptatie

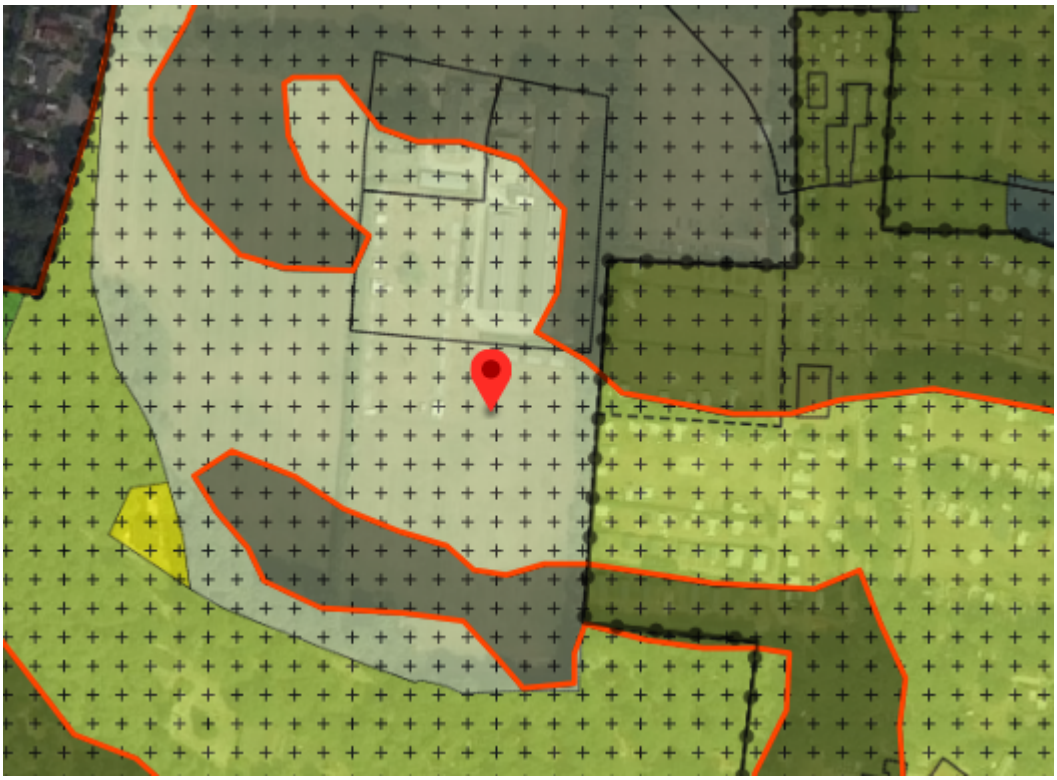
In de ontwikkeling aan de Koedrift wordt een groot oppervlak (2750 m^2) bebouwing gesloopt, hiervan wordt slechts een klein oppervlak terug gebouwd als zijnde woningen en bijgebouw. Het bebouwd en verhard oppervlak neemt daardoor in ruime mate af.Daarnaast wordt de camping in zijn geheel geamoveerd en wordt de oude esrand hersteld. Met name door de sanering van veel bebouwing ontstaat veel ruimte voor infiltratie van hemelwater.

6.12 Archeologie en cultuurhistorie

6.12.1 Archeologie

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen in een gebied waar een middelhoge en hoge archeologische verwachting geldt. De regels om deze verwachtingwaarde te beschermen zijn vastgelegd in het bestemmingsplan waar de gebieden zijn voorzien van een archeologische dubbelbestemming (Waarde – Archeologie 4 en 5).

Waarde – Archeologie 4



Figuur 12: Uitsnede archeologische bestemming waarde 4

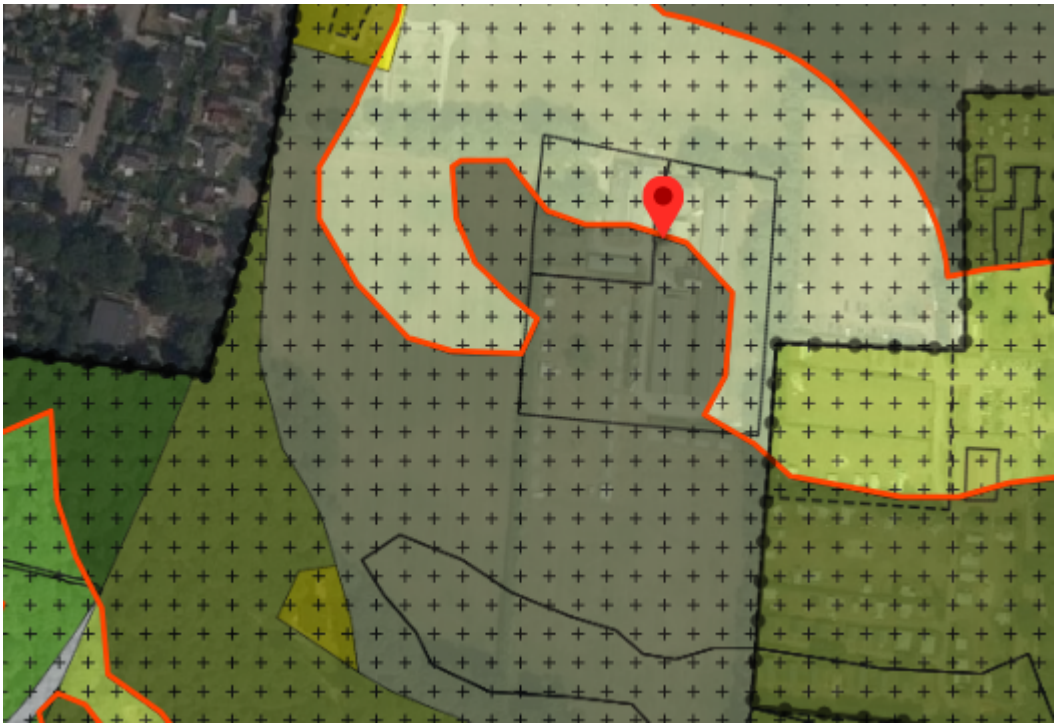
Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 40 cm beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van:

a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 2.500 m² wordt uitgebreid;
b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 2.500 m² ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Binnen de grenzen van de bestemming archeologie waarde 4 worden twee woningen en een nieuwe kapschuur van 225 m² gebouwd. De graafwerkzaamheden gaan naar verwachting wel dieper dan 40 centimeter en blijven ruimschoots binnen uitzonderingsregel b van 2.500 m². Daarbij dient opgemerkt te worden dat een deel van de woningen binnen de contouren van de bestaande bebouwing vallen. De archeologische waarden blijven dan ook behouden én worden met de ontwikkeling niet aangetast.

Waarde – Archeologie 5



Figuur 13: Uitsnede archeologische bestemming waarde 5

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 3.000 m² wordt uitgebreid;
b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 3.000 m² ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Binnen de grenzen van de bestemming archeologie waarde 5 worden twee woningen gebouwd. De graafwerkzaamheden gaan naar verwachting wel dieper dan 40 centimeter en blijven ruimschoots binnen uitzonderingsregel b van 3.000 m². Daarbij dient opgemerkt te worden dat een deel van de woningen binnen de contouren van de bestaande bebouwing vallen. De archeologische waarden blijven dan ook behouden én worden met de ontwikkeling niet aangetast.

6.12.2 Cultuurhistorie

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.*

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

In het plangebied bevinden zich geen monumenten, wel kent het gebied een aantal oude landschappelijke structuren. Deze blijven zoveel mogelijk behouden, daarbij wordt de oude esrand hersteld. Hierdoor wordt het open karakter van de es versterkt.

6.13 Flora en Fauna

Vanaf 1 januari 2017 is in de Nederland de Wet Natuurbescherming in werking getreden. De wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Met het van kracht worden van de nieuwe wet worden de provincies het bevoegd gezag. Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoed, blijft het Rijk het bevoegd gezag. De Wet natuurbescherming bestaat uit drie onderdelen: bescherming van soorten, bescherming van Natura 2000-gebieden en de bescherming van bosopstanden.

De voorgenomen ontwikkeling aan de Koedrift is middels een quickscan getoetst aan de Wet Natuurbescherming. De quickscan is opgenomen in Bijlage 4 van de toelichting, de belangrijkste conclusies zijn hieronder weergegeven.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Mits bezette vogelnesten beschermd worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Gelet op de aard van de voorgenomen activiteiten en de ligging van het plangebied op enige afstand van beschermd (natuur)gebied, hebben de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op beschermd (natuur)gebied. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden.

6.14 Stikstof

Op 1 juli 2015 is de PAS in werking getreden. De PAS is een gezamenlijke, samenhangende aanpak van alle betrokken overheden op provinciaal en rijksniveau. De PAS bevat maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden. Door deze maatregelen kunnen in en rondom de Natura 2000-gebieden nieuwe economische activiteiten, zoals bedrijfsuitbreidingen die stikstofdepositie veroorzaken, worden toegelaten.

Op 29 mei 2019 deed de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State twee belangrijke uitspraken over het Programma Aanpak Stikstof (PAS).

De Afdeling bestuursrechtspraak oordeelde dat het PAS niet als basis mag worden gebruikt voor toestemming voor activiteiten die extra stikstofuitstoot veroorzaken. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de uitbreiding van een veehouderij of de aanleg van een nieuwe weg. Op basis van het PAS wordt vooruitlopend op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden, alvast toestemming gegeven voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor die gebieden. Zo'n toestemming vooraf mag niet op grond van de Europese Habitatrichtlijn. Die eist namelijk dat vooraf vast moet staan dat de geplande maatregelen daadwerkelijk resultaat hebben.

Om de hoeveelheid stikstofdepositie op de aangewezen habitattypen en leefgebieden van aangewezen soorten (de instandhoudingsdoelen) te berekenen, wordt gebruik gemaakt van AERIUS Calculator. Als de stikstofdepositie op de habitattypen en leefgebieden van soorten 0,00 mol/hectare is, is een negatief effect door stikstofuitstoot niet aan de orde en hoeft er geen vergunning Wet natuurbescherming, onderdeel stikstof, aangevraagd te worden.

Aan de hand van de AERIUS Calculator is de stikstofdepositie van de ontwikkeling aan de Koedrift in beeld gebracht. In dit hoofdstuk zijn de resultaten en conclusie beknopt beschreven,

de volledige toelichting en berekeningen zijn opgenomen in Bijlage 5 AERIUS berekening Koedrift behorend bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Beoordelingsplicht

De AERIUS berekeningen voor voorliggend bestemmingsplan dienen ter bepalingen van de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden. Op grond van artikel 2.7 eerste lid Wnb dient het bevoegd gezag zich te verzekeren van het feit dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Indien de uitkomst van de berekening 0,0 mol/ha/jr bedraagt, kan het plan zonder nadere beoordeling worden uitgevoerd en een beschikking worden afgegeven. Indien er wel sprake is van significante effecten dient een passende beoordeling te worden opgesteld. Op grond van artikel 2.8 tweede lid Wnb kan hiervan in casu worden afgeweken indien het plan een herhaling of voortzetting van een ander plan betreft en er redelijkerwijs geen nieuwe gegevens of feiten voor handen zijn.

De gemeente Staphorst werkt daarnaast met een eigen beoordelingssystematiek voor kleine plannen, welke uitgaat van een gestandaardiseerde benadering van projecten ter illustratie. Is een project kleiner dan het illustratieve project, dan kan volstaan worden met een vereenvoudigde toets.

Voor de beoordeling van voorliggend project dient opgemerkt te worden dat de (grondige) verbouwing van de bestaande boerderij naar 3 wooneenheden vergunningsvrij is op grond van het Besluit Omgevingsrecht. Deze werkzaamheden vallen dan ook buiten de beoordeling.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

De benoemde woningen worden gerealiseerd op het terrein van het voormalige agrarische bedrijf annex camping, ‘de Scheepershoeve’, gelegen aan een doodlopend toegangsweggetje van de Koedrift te IJhorst. Het betrof een intensieve veehouderij (pluimvee), waarbij er dus een riante referentie situatie bestaat ten aanzien van de uitstoot van ammoniak (Nh3). De campinggasten leiden tot vervoersbewegingen, waarbij er sprake is van een aanzienlijke referentiesituatie van NOx-uitstoot.

Door het amoveren van deze functies zal minder stikstof worden uitgestoten en zullen minder verkeersbewegingen plaatsvinden. Deze referentie situatie is echter niet noodzakelijk omdat uit bijgevoegde berekening blijkt dat er geen sprake is van stikstofdepositie boven de 0,0 mol/ha/jr.

Realisatiefase

Het betreft het slopen van de bestaande bedrijfsgebouwen, het bouw- en woonrijp maken, aanleggen van de infrastructuur en het bouwen van vier vrijstaande woningen. Het in te zetten materieel betreft een hijskraan, een graafmachine, een graaf-/laad combinatie, een betonstorter en bulldozers. Daarnaast zijn voertuigbewegingen ingevoerd, waarbij diverse vrachtwagenbewegingen voor de aanvoer van materiaal zijn meegenomen, evenals lichte voertuigbewegingen voor bouwend personeel. De ingevoerde cijfers corresponderen met de bijgevoegde excel-sheet, waarbij de bewegingen verdubbeld zijn (aan- en afrijden). De verkeersbewgingen welke betrekkingen hebben op de bouw zijn ingevuld in de eenheid ‘per jaar’, hetgeen gelijk staat aan de bouwperiode. In dezelfde berekening zijn ook verkeersbewegingen ingevoerd van vier huishoudens maal twee auto’s, welke in totaal 4x per dag heen en weer rijden. Dit komt neer op 64 voertuigbewegingen en deze zijn opgenomen omdat er reeds sprake is van vier bestaande woningen. Omdat de locatie in een rustig dorpje is gelegen is de route berekend tot de eerstvolgende kruisingen van semi-doorgaande wegen. De verkeersroutes is daarmee ca. 500m lang.

Gebruiksfase

De vrijstaande woningen worden aardgasloos gebouwd, dit geld niet voor de 3 wooneenheden binnen de bestaande boerderij. Dit wordt gezien als grondige verbouwing, welke vergunningsvrij is op grond van het Besluit Omgevingsrecht. NOx, vrijkomende bij de bouw, wordt bepaald in de realisatiefase. In de gebruiksfase hebben de woningen zelf dan ook geen NOx-uitstoot maar wel zullen de toekomstige bewoners in de gebruiksfase zelf voertuigbewegingen maken. Deze zijn gesteld op 8 per etmaal. Uitgaande van 2 auto's per huishouden, zijn dit per auto per dag twee keer heen en twee keer terugrijden, hetgeen meer dan representatief is voor een goede simulering van de stikstofuitstoot door voertuigbewegingen. Er is een gezamenlijk middelpunt berekend op het erf, vanwaar de auto's komen en gaan. Deze gegevens zijn ingevoerd per etmaal.

Op grond van de berekeningen blijkt dat zowel in de realisatiefase als gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Er is dan ook per definitie geen sprake van significant negatieve effecten en een nadere (passende) beoordeling op grond van artikel 2.7:1 jo. 2.8:1 Wnb is dan ook niet aan de orde. Het bevoegd gezag kan derhalve medewerking verlenen aan een planologische wijzigingen en de afgifte van de omgevingsvergunning bouwen.

6.15 Verkeer

In de huidige situatie hebben de bestaande woningen en de camping een verkeersaantrekkende werking. Met het saneren van de camping wordt de verkeersaantrekkende werking aanzienlijk minder. In de nieuwe situatie is er op het erf voldoende ruimte voor een goede verkeersafwikkeling.

6.16 Parkeren

De Nota parkeerkernkengetallen biedt parkeerkencijfers voor verschillende bestemmingen in de groepen wonen, werken, winkelen en boodschappen, sport, cultuur en ontspanning, horeca en (verblijfs)recreatie, gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen en onderwijs.

De onderstaande parkeerbehoefte is gebaseerd op de normen vermeld voor een koop, twee onder-een-kap alsmede 'koop, vrijstaand gelegen in 'buitengebied'. Daarbij is gerekend met het gemiddelde van de aangegeven normen.

Functie	Parkeerkengetallen				Aandeel bezoekers
	bebouwde kom		buitengebied		
	Min.	Max.	Min.	Max.	
Koop, vrijstaand	2,0	2,7	2,0	2,8	0,3 per woning
Koop, 2-onder-1-kap	2,0	2,6	2,0	2,6	0,3 per woning
Koop, tussen / hoek	2,0	2,4	2,0	2,4	0,3 per woning
Koop, etage duur	2,0	2,5	2,0	2,5	0,3 per woning
Koop, etage midden	1,5	2,3	1,5	2,3	0,3 per woning
Koop, etage goedkoop	1,2	2,0	1,2	2,0	0,3 per woning
Huurhuis, vrije sector	1,6	2,4	1,6	2,4	0,3 per woning
Huurhuis, sociale huur	1,2	2,0	1,2	2,0	0,3 per woning
Huur, etage, duur	1,5	2,3	1,5	2,3	0,3 per woning
Huur, etage midden / goedkoop	1,0	1,8	1,0	2,8	0,3 per woning
Kamerverhuur zelfstandig	0,6	0,8	0,6	0,8	0,3 per woning
Kamerverhuur, studenten, niet zelfs.	0,2	0,3	0,2	0,3	0,3 per woning
Aanleunwoning en serviceflat	1,0	1,4	1,0	1,4	0,3 per woning

Figuur 14: Overzicht parkeer getallen

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

In de nieuwe situatie zijn zeven woon eenheden aanwezig, welke als volgt zijn verdeeld:

- 4 x Vrijstaand (bestaande schuur) norm 2,8 per woning
- 2 x Sociale (huur) woningen norm 2,4 per woning
- 1 x bestaande boerderij norm 2,6 per woning

In de nieuwe situatie is er een parkeer behoefte van 18,6 (afgerond 19) parkeerplekken. Gelet op de drie bestaande woningen zijn er reeds 8 plekken aanwezig. Met dit plan wordt daar een parkeer behoefte van 11 parkeerplaatsen aan toegevoegd. In totaal is daarmee de parkeer behoefte 11 parkeerplaatsen. Op het perceel is voldoende ruimte voor de realisatie van deze parkeer voorzieningen en daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm.

6.17 In- en uitritten

De huidige in- en uitrit aan de Koedrift blijft behouden en zal dienen als in- en uitrit voor het hele nieuwe woonerf. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Dit temeer omdat er voldoende ruimte is om een overzichtelijke en verkeersveilige ontsluiting te realiseren.

6.18 Verlichting

Het plangebied aan de Koedrift is aangeduid met ‘donkerte’ in de Omgevingsvisie van Overijssel. In dit gebied dient het gebruik van kunstlicht tot een minimum beperkt te blijven. Bij de woningen is nu reeds sprake van een reguliere woonverlichting. Uitgangspunt is dat er ’s nachts zo min mogelijk buitenverlichting brand.

In voorliggend plan wordt een camping en groot oppervlak agrarische opstallen gesaneerd. Een groot deel van de camping wordt teruggegeven aan de landbouw en wordt dan ook niet meer verlicht. Ten opzichte van de huidige planologische situatie zal met dit plan de verlichting naar verwachting afneme.

6.19 Gezondheid

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

6.20 Relatie met andere toestemmingsvereisten

In het kader van dit bestemmingsplan is geen melding in het kader van het activiteiten besluit, een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming of een andere toestemmingsvereiste noodzakelijk. Daarnaast worden de bestaande milieuvergunningen en bijbehorende rechten ingetrokken.

6.21 Conclusie omgevingsaspecten

Uit de toetsing aan relevante milieuhygiënische aspecten, blijkt dat de gewenste ontwikkeling niet belemmerd wordt door milieuaspecten uit de directe omgeving. Tegelijkertijd levert de ontwikkeling geen onevenredig negatieve milieutechnische hinder voor de directe omgeving.

Hoofdstuk 7 Sociale component

7.1 Sociale veiligheid

In voorliggend plan worden voormalige agrarische opstallen gesloopt, waardoor de kansen op criminele activiteiten in deze opstallen niet meer mogelijk zijn. Tevens wordt het erf geheel bestemd voor woondoeleinden met een grote sociale controle. De sociale veiligheid op het erf erf wordt vergroot.

7.2 Zorg

Op het nieuwe woonerf worden enkel nieuwe woningen gerealiseerd, van zorgfuncties is geen sprake. Dit aspect is daarom niet van toepassing.

7.3 Maatschappelijke functies

Op het nieuwe woonerf worden enkel nieuwe woningen gerealiseerd, van maatschappelijke functies is geen sprake. Dit aspect is daarom niet van toepassing.

7.4 Sociale woningbouw

In de woonvisie 2020 - 2024 'Samen met elkaar'blijkt dat er binnen in Staphorst behoefte is aan nieuwbouw. In totaal zijn er in Staphorst 610 nieuwe woningen nodig tot 2030. De specificatie heeft de gemeente vastgelegd in tabel 2.1 van haar visie. De volgende onderdelen zijn relevant voor voorliggende ontwikkeling.

1. Koopwoningen tussen de € 350.000,- en € 450.000,- --> tekort 140 woningen.
2. **Goedkope huur --> tekort 30 woningen**

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

In voorliggend geval wordt binnen de bestaande boerderij ruimte geboden voor twee sociale huurwoningen, hiermee wordt voldaan aan de sociale woningbouw ambities zoals beschreven in de woonvisie van Staphorst.

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 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

Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid het plan in te zien en een zienswijze kenbaar te maken. Eventuele zienswijzen worden in deze paragraaf verwerkt.

8.3 Burgerparticipatie

De initiatiefnemers hebben op 4 juli 2019 informatieavond georganiseerd. Het doel van de avond was het informeren van de omwonenden over de voorgenomen plannen. De avond is goed bezocht en de algemene indruk was neutraal/positief.

Tijdens de avond was er ook de mogelijkheid om reactie formulieren in te vullen. Van deze mogelijkheid is door 15 personen gebruik gemaakt. Op basis van de formulieren en bijbehorende vragen kan worden gesteld dat het plan positief wordt ontvangen. Op enkele formulieren is aangegeven dat mensen interesse hebben om op het nieuwe erf te wonen.

Naast de informatieavond worden de omwonenden per mail op de hoogte gehouden van de voortgang van de plannen. Het plan kan rekenen op draagvlak uit de omgeving.

8.4 Vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan de provincie Overijssel, het waterschap Drents Overijsselse Delta, Gasunie en Tennet. De vooroverlegpartners kunnen instemmen met het plan.

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.

8.5 Recht van overpad

In de huidige situatie is er geen sprake van recht van overpad waarmee rekening gehouden dient te worden in het bestemmingsplan.

8.6 Kabels en leidingen

Voorafgaand aan grondroerende werkzaamheden wordt een klicmelding uitgevoerd. Met deze melding wordt duidelijk welke kavels en leidingen er in het gebied aanwezig zijn, zodat er in de uitvoering rekening mee gehouden wordt.

8.7 Bereikbaarheid (hulpdiensten, huisvuildiensten, tijdens bouw)

Het plangebied is via de Koedrift en in beide richtingen goed bereikbaar en goed ontsloten. Hulpdiensten kunnen bij calamiteiten op tijd ter plaatse zijn. Ook is het perceel zo ingericht dat huisvuildiensten en het bouwverkeer op een veilige en adequate wijze kan aan- en afrijden en hun werkzaamheden verrichten.

8.8 Tijdelijke opslag grond

Tijdens de uitvoeringswerkzaamheden zal waarschijnlijk tijdelijk grond worden opgeslagen, hiervoor is binnen het plangebied ruimschoots plek.

Hoofdstuk 9 Juridische aspecten en planregels

9.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe de juridische regeling (de regels en de verbeelding) van dit bestemmingsplan is vormgegeven.

In paragraaf 1.3 van deze toelichting is reeds aangegeven dat het voorgenomen plan niet past binnen de geldende bestemmingen. Daarom is voor de locatie een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Wanneer dit bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, zal het als zelfstandig plan vigeren.

Er zijn vier typen regels opgenomen: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en een slotregel. Deze regels sluiten waar mogelijk en relevant aan op het Veegplan Buitengebied van de gemeente Staphorst.

9.2 Regels

9.2.1 Inleidende regels

In Artikel 1 is omschreven wat met de gebruikte begrippen wordt bedoeld. Het gaat om begrippen die van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifieke juridische betekenis hebben. Bij toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

In Artikel 2 is aangegeven hoe de maten die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, gemeten dienen te worden.

9.2.2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschap en Natuur

Deze bestemming is van toepassing op de gronden ten zuiden van het erf welke agrarisch in gebruik blijven. De bouwmogelijkheden zijn in dit geval wel beperkt omdat er geen agrarisch bouwvlak meer aanwezig is.

Artikel 4 Wonen - 1

In voorliggend geval zijn de geldende regels uit het bestemmingsplan "Veegplan Buitengebied" grotendeels overgenomen in dit bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een aantal extra woningen. De voor Wonen - 1 aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor woon activiteiten. Daarnaast zijn enkele nevenactiviteiten toegestaan. De nieuw te bouwen woningen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Woningen en bijgebouwen dienen binnen de bouwvlakken gebouwd te worden.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 4

Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor onderzoek naar en bescherming van naar verwachting aanwezige hoge archeologische waarden.

In de regels is opgenomen dat ter plaatse van de dubbelbestemming enkel mag worden gebouwd indien het bouwplan vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing op de bestaande plaats, waarbij de oppervlakte op of onder peil niet wordt vergroot, betreft. Tevens zijn bouwwerken waarvoor de graaf- of heiwerkzaamheden die niet dieper gaan de 0,4 m en bouwwerken met een oppervlak van ten hoogste 2.500 m² toegestaan. Bij bodem ingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,4 m dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 5

Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor onderzoek naar en bescherming van naar verwachting aanwezige middelhoge archeologische waarden.

In de regels is opgenomen dat ter plaatse van de dubbelbestemming enkel mag worden gebouwd indien het bouwplan vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing op de bestaande plaats, waarbij de oppervlakte op of onder peil niet wordt vergroot, betreft. Tevens zijn bouwwerken waarvoor de graaf- of heiwerkzaamheden die niet dieper gaan de 0,4 m en bouwwerken met een oppervlak van ten hoogste 3.000 m² toegestaan. Bij bodem ingrepen groter dan 3.000 m² en dieper dan 0,4 m dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

9.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit zijn regels die niet specifiek aan een bestemming zijn gekoppeld, maar die altijd voor elke locatie gelden. Dit hoofdstuk is als volgt opgebouwd:

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich voornamelijk voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

Artikel 8 Algemene bouwregels

In dit artikel worden de algemene beschreven. Het gaat om algemene bouw en gebruiksregels. Tevens zijn een aantal wijzigings en afwijkingsregels opgenomen. Ook de anti-dubbeltelregeling is opgenomen in artikel 8.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In dit artikel worden de vormen van verboden gebruik benoemd.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

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.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om openbare nutsvoorzieningen te realiseren. Daarnaast wordt de ruimte geboden voor het wijzigen van het bestemmingsplan voor de bestemming Wonen - 1.

Artikel 12 Overige regels

In dit artikel zijn de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden beschreven.

9.2.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

Het overgangsrecht ten aanzien van bouwen en gebruik is opgenomen in dit artikel. Uitbreiding van de bebouwing die onder het overgangsrecht valt is slechts mogelijk met afwijking van het bevoegd gezag.

Artikel 14 Slotregel

Dit artikel geeft aan onder welke naam dit plan kan worden aangehaald.

9.3 Voorwaardelijke verplichtingen

In voorliggend plan worden een aantal landschappelijke maatregelen toegepast, deze zijn beschreven in Bijlage 2 Ruimtelijk landschapsplan Koedrift behorend bij de regels van dit bestemmingsplan. Om de uitvoering en instandhouding van deze maatregelen te borgen is in artikel 4.5.3 Voorwaardelijke verplichting Koedrift een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Op basis van artikel 4.6 sub c kan, onder voorwaarden, worden afgeweken van het ruimtelijk landschapsplan.

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.

Eelerwoude

www.eelerwoude.nl