Quickscan

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

Gegevens verzoek

Naam van het plan : [redacted]
Locatie van het plan : Gemeenteweg 214 en achterliggende kavel
Datum indiening : 13-07-2023
Datum aanvulling :

Contactgegevens aanvrager

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

Contactgegevens professional

Naam : J. Dons bouwt.adviesbureau
Telefoonnummer : [redacted]
Emailadres : info@jdonsconstructieadvies.nl
Website : www.jdonsconstructieadvies.nl

Beschrijving van het plan

Beschrijving: Gemeenteweg 214 werd bewoond door wijle[redacted] De erven willen het erf graag herontwikkelen. Het erf bestaat uit de boerderij GW214 en de achterliggende weidekavel 6812. Het gebied is ingeklemd tussen de Bullingerweg, Oosterparallelweg, Gemeenteweg en aan de achterzijde het nieuwe bedrijventerrein Bullingerslag. Doordat het gebied op deze manier ingesloten ligt, doordat door de ruilverkaveling de meeste boerderijen op grotere afstand liggen en door milieueffecten (geuroverlast etc), wordt dit gebied tegen een woongebied aan voor meer intensieve landbouw minder interessant. Dat stelt de opdrachtgever voor de vraag, hoe dit gebied in de toekomst toch levensvatbaar kan zijn.

Gezien de grote woningnood, mn. ook in het 'jonge' segment, zou het gebied zich dan ook uitstekend lenen voor starterswoningen. De ligging tussen Bullingerweg, Oosterparallelweg en Bullingerslag geeft de locatie ook de mogelijkheid hier een speelveld met wandelpad voor omwonenden te realiseren. Te denken valt aan de combinatie van het versterken van elzensingels, en een dierenweide en een speelweide met tussendoor een wandelpad, die zorgt voor aansluiting vanuit verschillende kanten. Het is de gedachte om voor al deze onderdelen aan te sluiten bij historische gegevens.



Fig.1 plan tbv. GW214; zie ook tek. 694-DO-1.


Fig.2 situatie met GW214 aan de NW zijde van de kavel.



Fig.3 zicht op het terrein vanaf de Akkerweg.



Fig.4 zicht op voorzijde boerderij vanaf Luchiesweg.



Fig. 5 voorgevel boerderij



Fig. 6 zicht vanaf GW214 naar het zuiden

Afwijking(en)

Omschrijving regelgeving uit geldende bestemmingsplan

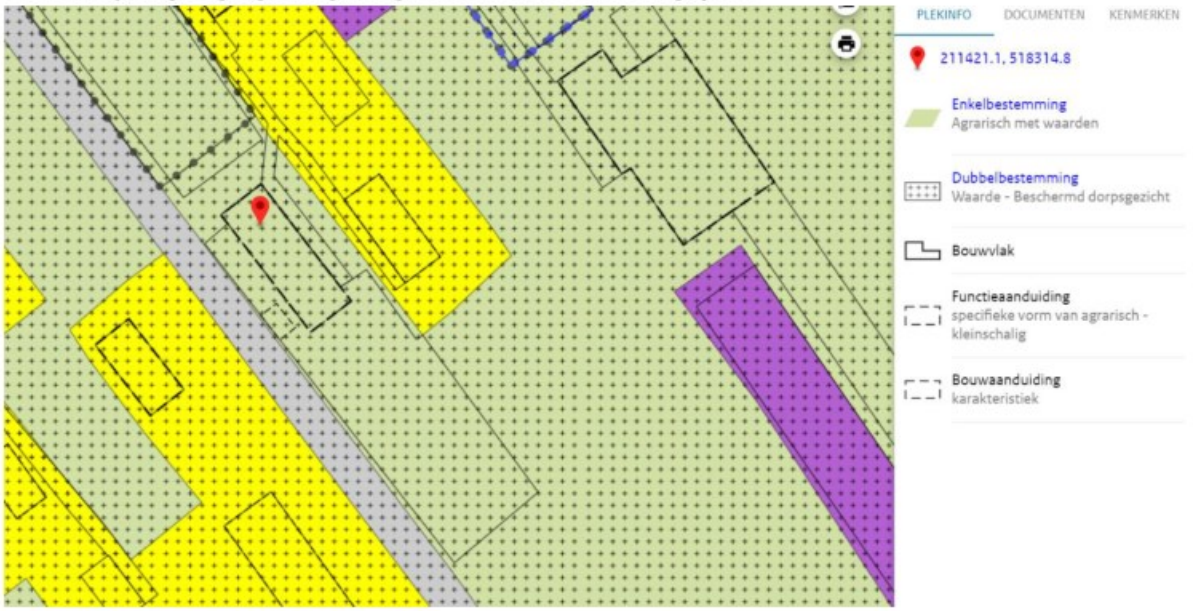


Fig. 7; huidige bestemming:

Artikel 4 Agrarisch met waarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarische bedrijven, onder te verdelen in volwaardige bedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – volwaardig' en kleinere (neven)bedrijven, ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch – middelgroot' of 'specifieke vorm van agrarisch - kleinschalig' al dan niet in combinatie met nevenactiviteiten in de vorm van:
    1. sociale, culturele, maatschappelijke en/of educatieve functie, waaronder begrepen zorgfuncties, expositieruimten, kinderboerderij, voorzover deze niet worden aangemerkt als geurgevoelig in de Wet geurhinder en veehouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
    2. het houden van een bed and breakfast in de bedrijfswoning en/of de deel;
b. landschappelijke waarden en cultuurgrond;
c. kwekerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – kwekerij';
d. ***water en voorzieningen ten behoeve van water, met dien verstande dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'water' uitsluitend zijn bestemd voor sloten, vijvers en andere opvangbekkens, inclusief daarbij behorende voorzieningen;***
e. groenvoorzieningen;
f. dagrecreatief medegebruik;
g. bestaand aantal agrarische bedrijven en bedrijfswoningen per bouwperceel;
h. verkeer en verblijfsdoeleinden in de vorm van wegen met een functie voor intern verkeer, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen;
i. bestaande tuinen binnen het agrarisch bouwvlak;

j. openbare nutsvoorzieningen;

Omschrijving afwijking(en) van de regels / verbeelding

Agrarisch:

4.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

1. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden opgericht binnen een bouwvlak;

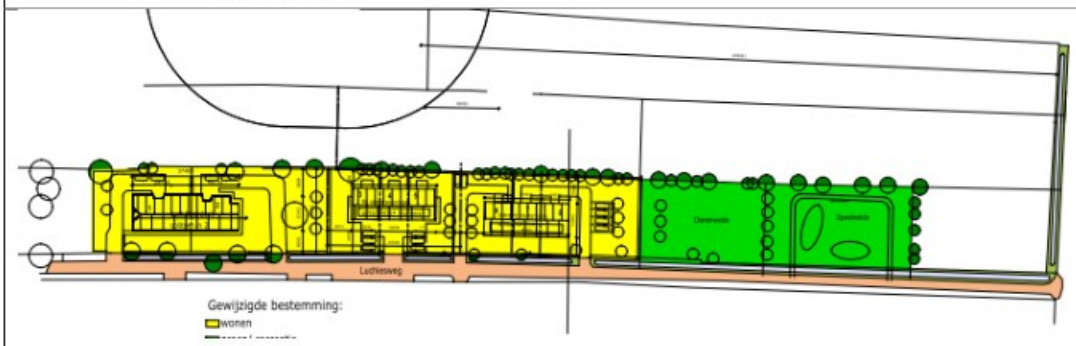


Fig.8:Gewijzigde bestemming; zie ook tek.

Procedure

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

Procedure: x binnenplanse afwijking: splitsing van de boerderij en omzetten naar wonen
Let op: toets aan de voorwaarden opgenomen in het bestemmingsplan
0 buitenplanse kruimelafwijking
Let op: toets aan de beleidsnota 'kleine buitenplanse afwijkingen'
0 Wabo-projectbesluit
0 wijziging bestemmingsplan
Let op: toets aan de voorwaarden opgenomen in het bestemmingsplan
x herziening bestemmingsplan: t.b.v. invulling achtergebied.

Toelichting: De procedure kan in twee sporen worden opgesplitst. Het splitsen van de boerderij en het omzetten van agrarisch naar wonen daarvan kan door gebruik te maken van art. 4.7 onder a. Voor de wijziging van het achtererfgebied zal een volledige herziening van het bestemmingsplan moeten plaats vinden. Twee procedures biedt het voordeel dat de splitsing sneller geregeld kan worden en de eigenaren sneller kunnen bouwen.

Toelichting in Omgevingskamer

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

Ruimtelijke motivatie

Motivatie:

Vanuit de Belvedere nota wordt binnen de Streek ruimte gezien voor ontwikkeling voor nieuwbouw op open of vrijkomende plekken. De nieuwbouw dient zich te voegen binnen het bestaande ensemble. Aan de uitgangspunten zoals maat van de ruimte, passend binnen het lint en geleidelijke groei wordt voldaan.

De locatie is een bestaande boerderij met erachter een grote open plek. Deze open plek is nu agrarisch weidegebied. Het ligt ingeklemd tussen de het nieuwe industrieterrein de Bullingerslag, GW226 en de Bullingerweg en de Luchiesweg. Door de ruilverkaveling liggen de meeste actieve agrarische bedrijven op grotere afstand van de Streek. Al deze aspecten geven het gebied een minder agrarisch karakter. Deze locatie transformeren tot ruim opgezette woningen met een groen karakter in de vorm van speelweide, wadi en dierenweide is een logische gedachte. Het laatste zorgt ook voor sociale verbinding van de Bullingerslag en het gebied tussen Oosterparallelweg en Bullingerweg

Hiermee wordt ook voldaan aan het uitgangspunt dat de nieuwe bebouwing een versterking is van de bestaande bebouwingsstructuur van het beschermde dorpsgezicht en bijdraagt aan de geleidelijke groei van de Streek. Afstand tot de weg en een nieuwe rij is hier niet van toepassing. Versterken van laanbeplanting bij dwarswegen wordt aan voldaan.

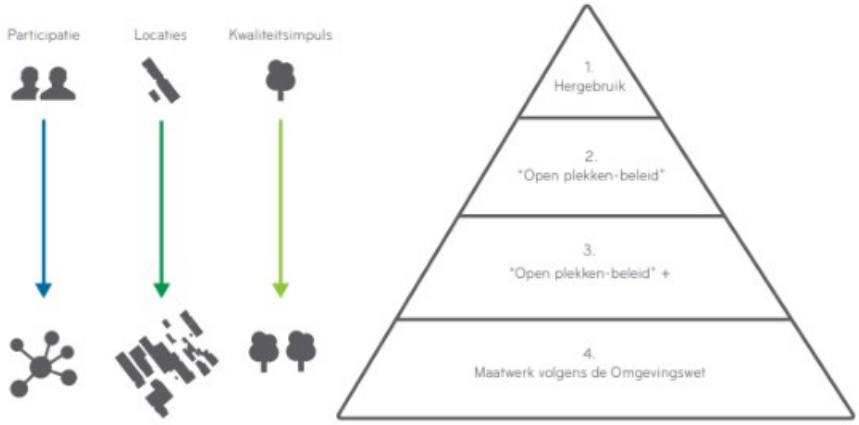
De uitwerking van de uitgangspunten van de Belvedere nota wordt verder ingestoken vanuit het transformatiebeleid, gekoppeld aan het open plekken beleid incl. bijlage 2 het dwarswegenbeleid. Deze beleidsstukken geven de kaders voor een goede ruimtelijke motivatie. Voor de transformatie is het open plekken beleid van toepassing (stap 2).

07 | PROCES

Uit aanbevelingen van belanghebbenden en deskundigen is gebleken dat een helder traject een duidelijke meerwaarde kan bieden voor te her ontwikkelen locaties. Belangrijke punten in dit proces zijn de voorkantbenadering en het gezamenlijk komen tot kaders voor een locatie. Dit zal niet alleen gebeuren door de gemeente die het algemeen belang moet borgen, maar ook door direct omwonenden en/of belanghebbenden. Dit vooruitlopend op de Omgevingswet waarin burgers een prominentere rol gaan spelen bij ontwikkelingen (participatie).

In het proces zijn een aantal beslismomenten (go-no go momenten) ingebouwd. Momenten om te bepalen of de ontwikkeling zich langs de gewenste lijn ontwikkelt en om te voorkomen dat er valse hoop ontstaat bij onhaalbare initiatieven, zoals gebrek aan draagvlak. Hierop wordt later teruggekomen.

Voor het ontwikkelen van een transformatielocatie is een opsplitsing gemaakt. Er zijn vier richtingen. Welke richting van toepassing is hangt af van de bestaande bebouwing, afmeting van het kavel of de wens van een initiatiefnemer. Het ligt voor de hand om bij de eerste richting te beginnen en te kijken of deze aansluit bij de transformatielocatie. Vervolgens wordt naar richting 2, 3 of 4 gekeken en een keuze gemaakt voor de invulling en voorwaarden ten aanzien van de herontwikkeling.

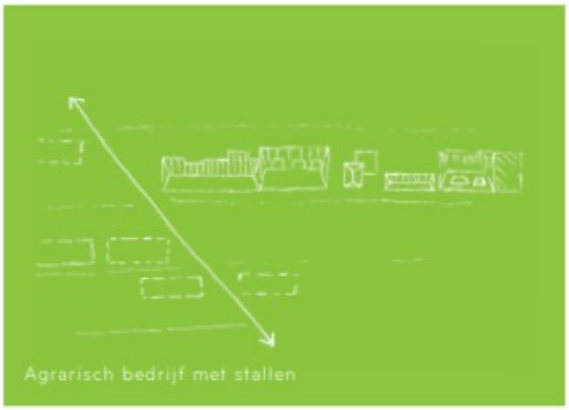


Langs de Streek is vanuit de woonvisie behoefte aan nieuwbouw woningen, die enerzijds qua kavel ruim opgezet zijn, maar anderzijds ook betaalbaar zijn voor starters. Hierom is hier gekozen voor twee keer een rijwoning van 3 woningen. Letterlijk hergebruik van de bestaande woning (stap 1 beleid), schuren en achtererf als agrarische bestemming is niet haalbaar. Splitsing en omzetten naar wonen van het bestaande is een binnenplanse afwijking, maar invulling van het achterterrein kan met behulp van open plekken beleid+:

3) HET "OPEN PLEKKEN-BELEID +"

Bij grotere transformatielocaties zijn ook de uitgangspunten van het "Open plekken-beleid" leidend. Wel kan op deze locaties meer dan één bebouwingsvolume gerealiseerd worden. Hier staan extra prestaties tegenover, de +. Deze + is gebaseerd op de KGO- regeling die geldt voor het buitengebied. De + heeft vooral betrekking op de aansluiting van het kavel op het achter liggende gebied (buitengebied) en een groene of openbare inpassing op de locatie zelf. Dit kan dus in de vorm van het terugbrengen van beplantingstructuren of bijvoorbeeld het aanbrengen van openbare speelvoorzieningen (in overleg met de gemeente in verband met beheer en onderhoud).

UITWERKING



1.Splitsing Gemeenteweg 214:

De toetsing aan de kaders van omzetten naar wonen/ het splitsingsbeleid is als volgt:

4.7 a De bestemming wijzigen ten behoeve van Wonen-1, met dien verstande dat:

1. Het bouwvlak dient te worden verkleind: Het agrarisch bouwvlak wordt verkleind.
2. Toepassing kan worden gegeven aan het gestelde in de bestemming Wonen-1 in art. 22.6 sub b t.a.v. splitsing: dat kan, zie vlg. pag. toetsing aan splitsingsbeleid.
3. Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de regels van Artikel 22 van overeenkomstige toepassing zijn; zie toetsing splitsingsbeleid.
4. de agrarische bedrijfsactiviteiten, behoudens die met een nog hobbymatig karakter, aantoonbaar zijn beëindigd; Als toestemming wordt gegeven aan dit plan wordt dit in gang gezet.
6. Er geen afbreuk mag worden gedaan aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van naast- en nabijgelegen (agrarische) bedrijven, of aan een goed woon- en leefklimaat van naast- en nabijgelegen woningen; Zie onder milieu.
7. er aan de hand van de nota Belvedère 'Staphorst een eigen wereld' een inrichtingsplan van het gehele nieuwe erf dient te worden opgesteld met een voorstel tot landschappelijke inpassing van de functies en bebouwing, c.q. de inrichting van erf en tuin, ter behoud of versterking van het cultuurhistorische karakter van De Streek , waarbij sprake dient te zijn van kwaliteitsverbetering op het erf; Zie erfinrichtingsplan.
8. burgemeester en wethouders uitsluitend overgaan tot wijziging van het bestemmingsplan als de uitvoering van het inrichtingsplan is gegarandeerd;

22.1 a Meerdere woningen in een bestaand hoofdgebouw worden gerealiseerd (woningsplitsing) mits;

1. de inhoud van iedere woning niet minder dan **250 m³** bedraagt; boerderij ca. 2280m3
2. geen nieuwe inritten worden gerealiseerd; bestaande inritten blijven; evt. iets verschoven.

3. voor het berekenen van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen de gesplitste woning als één hoofdgebouw wordt aangemerkt; Ok.
4. de geluidsbelasting op de nieuwe woning(en) niet meer bedraagt dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder; Belasting minder dan 43 dB(A); zie geluidsniveaukaart.
5. er rekening wordt gehouden met de Verordening geurhinder en veehouderij; ja; valt buiten stankcirkel GW236 en 238.; Odeurberekening ivm. varkenshouderij voldoet(?).
6. er een reductie plaatsvindt van eventueel op het perceel voorkomende landschapsontsierende bebouwing; Ja, i.c.m. invulling achtererf.
7. er in en om de nieuwe woning(en) een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd is; Ja.
8. een verzoek om wijziging gepaard gaat met:
    a. een erfinrichtingsplan welke voldoet aan de uitgangspunten van de nota Belvedère 'Staphorst, een eigen wereld' van 31 mei 2005;
    b. een voorstel tot deling van het perceel en de bijbehorende vrijstaande bijgebouwen en overkappingen; inpandige berging, evt. buitenberging binnen kaders best. plan
9. de bestaande karakteristiek behouden dient te blijven; Ja
10. geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt; n.v.t.
11. de uitvoering van het erfinrichtingsplan is gegarandeerd. Bij de wijziging kunnen voorwaarden worden gesteld ten aanzien van sloop, erfinrichting, beplanting en realisatie parkeerplekken, waarbij ten aanzien van dit laatste punt de parkeernorm van de gemeente wordt gehanteerd; Voldoende parkeerplaats.

Overig lokaal beleid:

-Gemeentelijke monument: GW214 geldt als een gemeentelijk monument. Bij de verdere uitwerking zal een plan aan de monumentcommissie van het Oversticht worden voorgelegd ter beoordeling. De voorgevel en zijgevels tot aan de baanderdeur moeten hun karakteristieke waarde behouden. Mn. de voorgevel heeft monumentale waarde.

2.Extra open plekken langs dwarsweg Luchiesweg

Het gebied achter GW214 langs Luchiesweg is onderdeel van een groene 'korrel' die ingeklemd ligt tussen het nieuwe industrieterrein de Bullingerslag, de Oosterparallelweg en de Bullingerweg. Door het nieuwe industrieterrein en het verdwijnen van agrarische bedrijven langs de Streek, wordt het zoals benoemd minder agrarisch. Dit stelt de opdrachtgever voor de vraag hoe dit gebied op lange termijn te onderhouden.

Het open plekken beleid(+) uit het transformatiebeleid biedt de mogelijkheid voor een extra volume bij transformatielocaties, als er een extra Kgo+ , mn. t.a.v. het achtergebied en een groene inpassing op de locatie zelf. Dit wordt met landschapsherstel en de groene aankleding van de kavel gerealiseerd. Voorgaande sluit aan op de algemene kaders van het open plekken beleid t.a.v. de dwarswegen. (H.4 Open plekken beleid par.2). Dit zijn:

Binnen randvoorwaarden is er ruimte voor extra volumes van een boerderijtype;
Toename is mogelijk indien:

- de nieuwe bebouwing in zijn geheel binnen het beschermd dorpsgezicht is gelegen; Ja. grens beschermd dorpsgezicht ligt tegen de Akkerweg aan.
- de nieuwe bebouwing zich voegt binnen de bestaande bebouwingscontour en aansluit aan de voorliggende en omliggende bebouwing; Ja. De achterzijde gaat niet voorbij Gemeenteweg 208d en 238. Achter GW 208d staat een schuur, die naar verluidt vroeger zelfs tijdelijk bewoond is.
- de situering van de te realiseren bebouwing geen onevenredige inbreuk mag maken op voorliggende en omliggende monumentale en/of karakteristieke bebouwing;
  Nee. De woningen worden op voldoende afstand geplaatst van het gemeentelijk monument GW214
- de omliggende bedrijfsactiviteiten (agrarisch of niet-agrarisch) of aanwezige functies (bv. begraafplaats, spoorlijn) dit mogelijk maken; Ja. Zie milieu. Geen direct aanwezige functies die belemmerd worden.
- wanneer de breedte /capaciteit van de dwarsweg voldoende is om de extra bebouwing te verwerken: Ja. Luchiesweg heeft voldoende capaciteit voor doorstroom.

Aanvullend wordt vermeld dat de leidende gedachte bij het open plekken beleid t.a.v. de dwarswegen is dat hier in het verleden (v.a. 1950) teveel en vrijstaande burgerwoningen gebouwd zijn wat ontsierend was voor het landschap en de openheid ervan. In par.1.4 van het open plekken beleid wordt op basis hiervan een onderscheid gemaakt tussen "de Streek" met achter elkaar liggende boerderijen en dwarswegen met haaks op de verkaveling staande burgerwoningen. Deze gedachte gaat niet op voor Luchiesweg. Hier staan de woningen parallel aan het slagenlandschap en zijn traditioneel vormgegeven. Tevens is Luchiesweg 'slechts' een doodlopende landbouwweg, die stopt bij de zandweg 'Akkerweg'. Dit maakt dat Luchiesweg meer een onderdeel van "de Streek" is, dan van een dwarsweg zoals Bullingerweg (in termen van par. 1.4.)

De toetsing aan de kaders van het open plekken beleid is als volgt:
-Kavel: min. 17x31; aanwezig min. 29,9x47m; 28x64m
-Bouwvlak won: min 8x16; max 15x30: aanw. 10x30, 12x30 en 12x26m

-Afstand tot voorste woning max. 20-30m: 39m. Overschrijding van de 30m ontstaat door kavelverdeling. Dit geeft extra ruimte voor groene invulling.
- Afstand perceelsgrens (zonder steeg) 3,0m; aanwezig: 5,9m resp. 10m.
- Afstand perceelsgrens bij steeg: 6,0m.; aanwezig tot aan Luchiesweg 12,1m./ resp. 6,4m.
- Het blijft voor de lijn van de bebouwingscontour vanaf GW 208d – GW238. Weideschuur staat nog verder achteruit.
- Nok- en goothoogtes binnen de kaders 2-2.5 en 7-8m
- Oppervlakte bijgebouwen nu niet aan de orde. Berging wordt in eerste instantie inpandig opgelost.
- erfinrichtingsplan: zie tekening 694-DO01

Naast genoemde argumenten is het op basis van de volgende argumenten ook wenselijk en billijk hier een extra volume toe te staan:

- De invulling en het onderhoud van het achtergebied vergt de nodige investeringen. Dit kan alleen als er voldoende opbrengst tegenover staat.
- De vrijkomende stikstofrechten van het agrarische bedrijf kunnen hier direct ingezet worden voor woningbouw.
- De landelijke trend op de woningmarkt, speelt ook in Staphorst. Er is een grote behoefte in dit gebied aan extra woningen blijkt uit de woonvisie en gegevens van makelaars. (zie bijlage 6). Op dit moment is er grote behoefte aan starterswoningen. Door 2x een blok van 3 woningen te ontwikkelen, wordt aan die vraag tegemoet gekomen.
- Er is een sloopopgave van landschapsontsierende bebouwing van ca. 342m².

Overig lokaal en regionaal ruimtelijk beleid:

- Omgevingsvisie ‘Staphorst voor elkaar’ geeft voor hele gebied aan:



Fig. 9; uitsnede omgevingsvisie

Volgens de omgevingsvisie is het hele gebied aangemerkt als een locatie waar inbreiding mogelijk is. De inkleuring van dit gebied geeft dat tenminste aan.

- Woonvisie: de herijkte woonvisie geeft aan dat de vraagdruk in het prijssegment: 225.000,- - 300.000,-het grootst is. Daarna volgt de klasse (vrijstaand) 390.000,- - 500.000,- Ook aan starterswoningen is veel behoefte. Voor de tweede klasse is vooral de Slagen geschikt. Het is daarom goed om een mix te zoeken tussen de eerst- en laatstgenoemde. Starters en halvrijstaand:

Tabel B.3: **De kwalitatieve tekorten aan woningen per prijsklasse (indicatief) uit oorspronkelijke woonvisie en cijfermatige herijking**

Prijsklasse	Oorspronkelijke woonvisie, 2019-2030	Cijfermatige herijking, 2021-2030
€ 225.000,- - € 300.000,-	220	160
€ 390.000,- - € 500.000,-+	140	110
€ 300.000,- - € 390.000,-	110	80
Tot € 225.000,-	90	90
Sociale huur	110	30
Dure huur	+60	+60
Totaal TEKORT	**610**	**410**

Bron: WoON2018, Primos 2019 en Primos2021; bewerking Atrivé

Fig. 10; tabel B3 woonvisie.

- Het aandeel gezinnen is in Staphorst groot en zal ook tot 2040 een belangrijk aandeel vormen in de gemeente. De gezinnen zijn met name op zoek naar grondgebonden koopwoningen tussen € 350.000,- en € 450.000,- met 6 of 7 kamers.
- Uit gesprekken met marktpartijen blijkt dat de afzetbaarheid van vrijstaande woningen in het hogere prijssegment (vanaf € 450.000,-) moeizaam verloopt. De verkoop van dit type woningen vraagt relatief veel tijd.
- Aan starterswoningen is wel behoefte, zeker onder jongeren.

Hieruit blijkt dat er vraag is naar ietwat kleinere vrijstaande woningen c.q starterswoningen (in lager prijssegment), grondgebonden koopwoning.

- Welstand: Aan de Streek geldt een bijzonder regime voor de welstand. Voor de woningen zal de boerderij – schuurstijl gehanteerd worden conform welstandsnota, mn. bijl. 3 vd. welstandsnota, p. 69-74.



De karakteristiek van Staphorst **Ruimtelijke Atlas en Welstandsnota**

Fig. 11; beelden uit welstandsnota



Fig. 12; beelden materialisering uit welstandsnota

- Inritten: max. 1 of bestaand per bouwvlak en max. 4m. breed die typisch zijn voor Staphorst. De indeling / type van de inritten is gebaseerd op bestaande inritten langs dwarswegen:

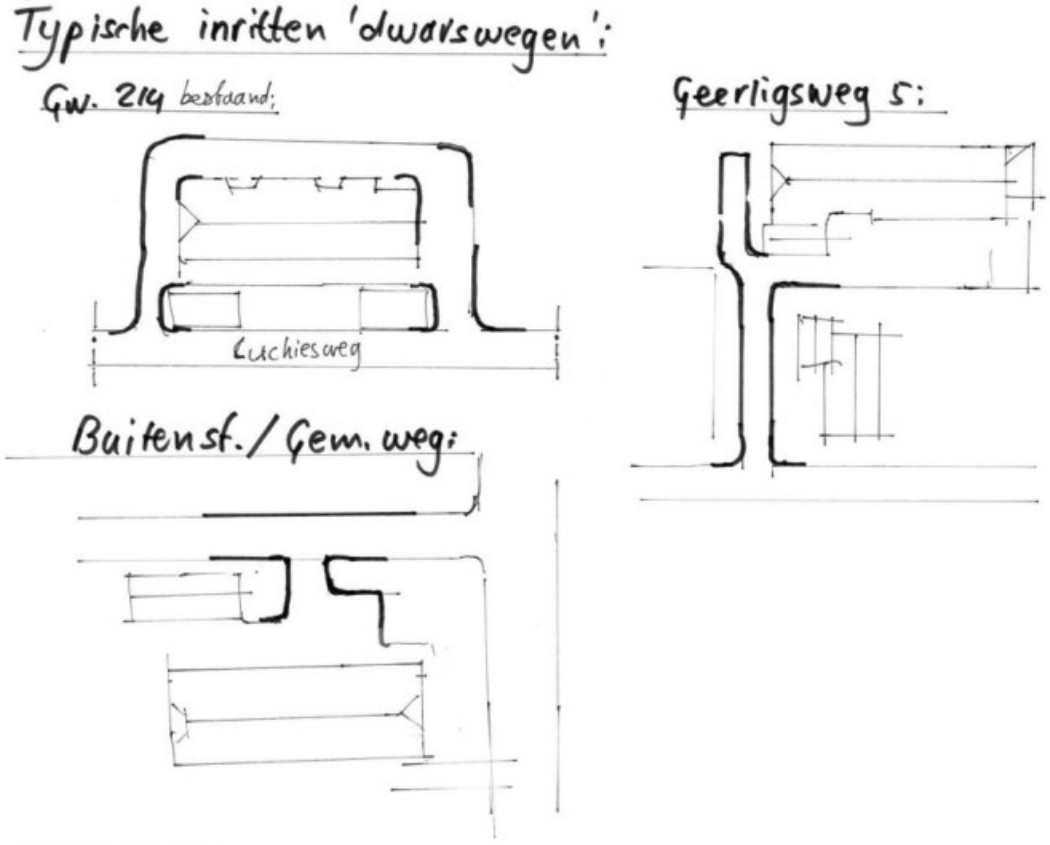


Fig. 13 typologie inritten

- **Verkeer / parkeren**

Toelichting: Per woning worden gem. 2,3 parkeerplaatsen gerealiseerd, al dan niet in combinatie met een (inpandige) berging.

Water

Toelichting: het water wordt afgevoerd op een waterberging in het achtergebied. Het verhard oppervlak neemt toe van 1629m² naar ca. 2355m².

Milieu

(VNG-handreiking 'Bedrijven- en milieuzonering')

Toelichting: Er zijn in de omgeving van de te ontwikkelen locatie Gemeenteweg 214 verschillende functies aanwezig waar in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening mee moet worden gehouden. Onderstaand wordt eerst ingegaan op het begrip milieuzonering en het gebiedstype waarin de ontwikkellocatie ligt. Vervolgens wordt per adres aangegeven wat de consequenties zijn t.a.v. de locatie:

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

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

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

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.
Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor bijvoorbeeld geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.
In dit geval zijn in de omgeving van het plangebied uiteenlopende bedrijfsfuncties en woningen aanwezig. Dit betekent dat uitgegaan kan worden van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

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

(Overige milieuaspecten)

Toelichting:

Omliggende functies: Dit betreft vooral enkele agrarische bedrijven. Het betreft mn. Gemeenteweg 236 en 238. De ontwikkeling bevindt zich echter buiten de stankcirkels. De geurcirkel van GW214 vervalt bij de ontwikkeling. De veronderstelde varkenshouderij van GW238 is per 30-06-2015 beëindigd.



Fig. 14 geurcirkels

Akoestiek: toelichting: geluidsniveau is zeer beperkt vlgs. geluidsniveaukaart. Extra onderzoek is niet nodig. Woningen staan in gebied 0-43 dB(A).

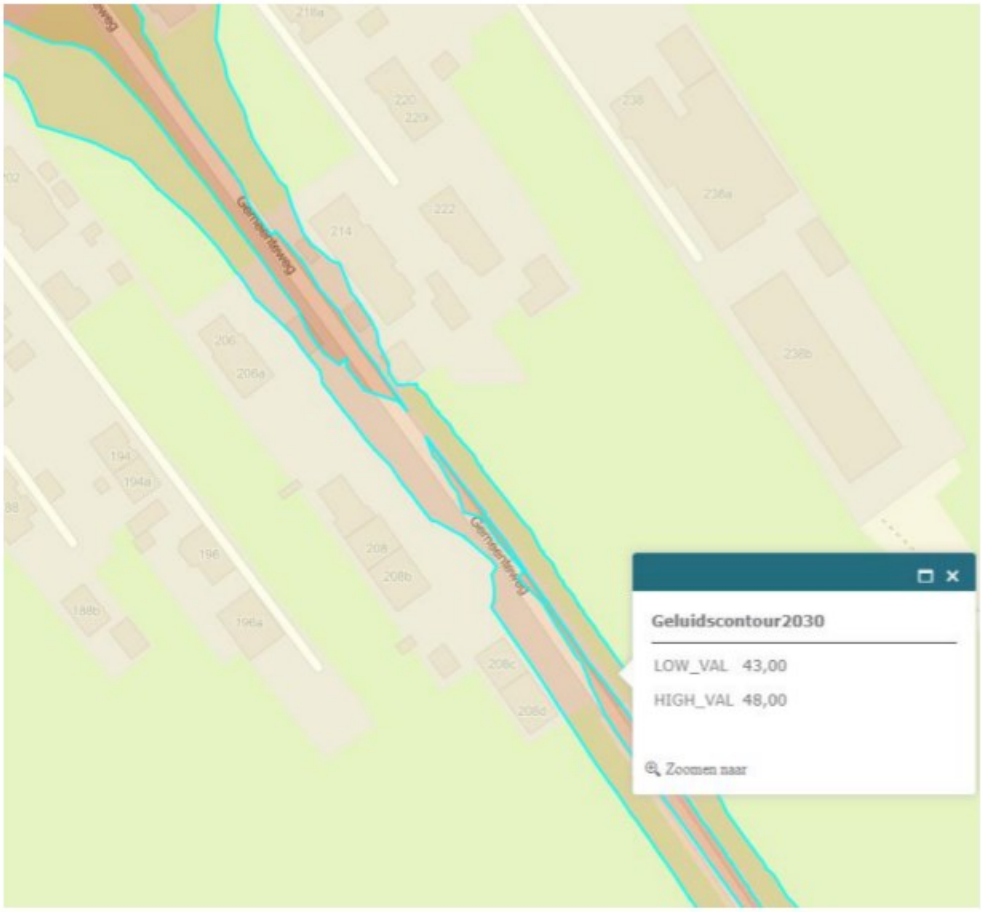


Fig. 15 uitsnede geluidniveaukaart.

Ruimtelijke inpassing (bijv. KGO)

Historie: Luchiesweg is een traditionele dwarsweg met enkele boerderijen. Op het einde was in het verleden de Staphorster es. Dit was mn. akkerbouwgebied. Dit bestaat uit hoger gelegen zandgronden. Hier waren ook minder bomenrijen dan in het weidegebied.

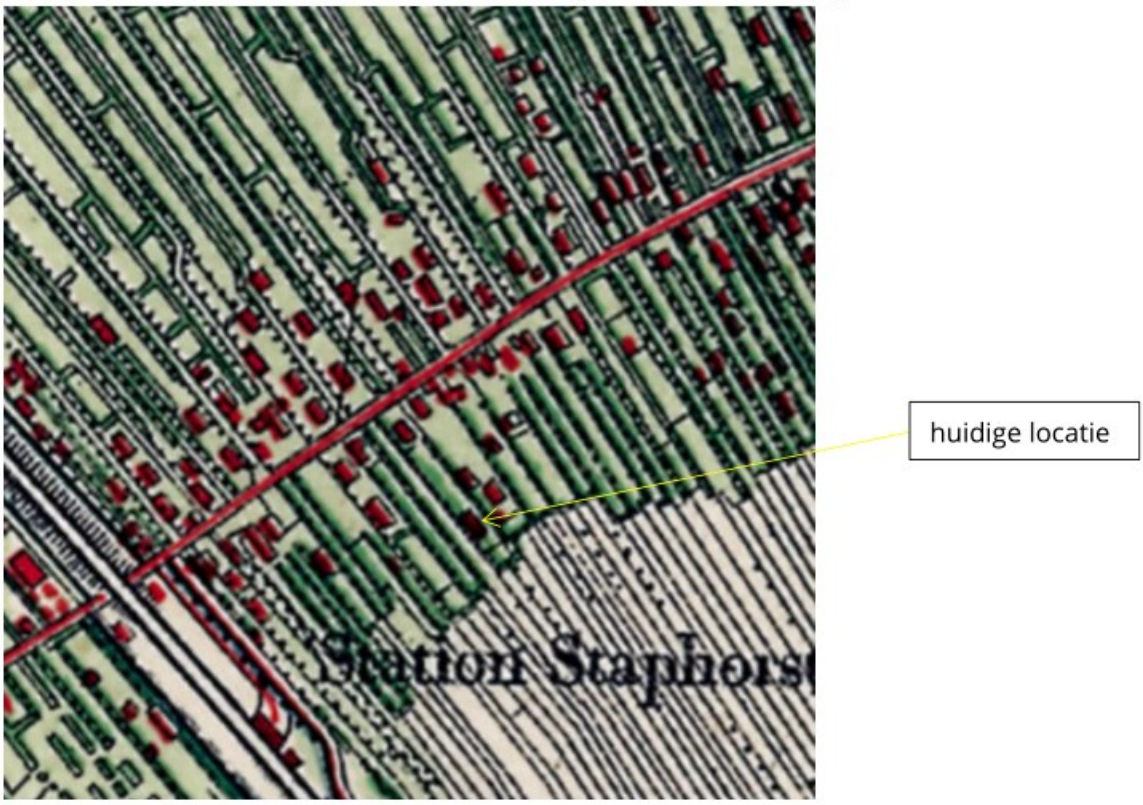


Fig. 16 Topo tijdreis ca. 1897-1935

De natuurlijke laag is laagveen, het agrarisch cultuurlandschap, laagveenontginning, overgaand in het jonge heide, ontginningenlandschap. De stedelijke laag voorzover van toepassing, dorpen en de belevingslaag donkerte. In dit kader past aansluiting van de bebouwing en versterking van het groene landelijke karakter met singels laanbeplanting en bloeiende bermen.
Daarnaast valt het op dat op het eind van de Luchiesweg in het verleden de zgn. Staphorster es was. Dit was een akkerbouwgebied op de hoger gelegen zandgronden. In het ontwerp zijn deze ingrediënten gecombineerd. Vanuit de dierenweide en de waterberging is er een overgang naar de speelweide die her en der 'geel zand' plaatsen heeft. Dit tekent de overgang naar de vroegere hoger gelegen esgebieden.
De basisinspanningen worden geleverd met de erfinrichting met inheemse hagen, de ruime en landschappelijke inpassing en evt. zonnepanelen op het dak.
De KGO + wordt geleverd door:
- nieuw te planten singels op de perceelsgrenzen. De bestaande boerderij is omgeven door veel geboomte. Dit wordt langs de perceelsgrenzen en langs de weg doorgezet naar achteren.
- De dierenweide en de speelweide voor de buurt. Het achtergebied ligt centraal tussen de Bullingerweg, het industrieterrein de Bullingerslag en de Oosterparallelweg. In deze gebieden is

over het algemeen weinig groene ruimte of een speelveld voor kinderen. De genoemde locatie is makkelijk bereikbaar vanaf deze gebieden. Hiermee wordt de sociale cohesie van de verschillende buurten versterkt en-/of met elkaar verbonden.
- In combinatie met bovenstaande is een wandelpad gedacht, zodat het speelveld makkelijk bereikbaar is.
Door de combinatie van de singelversterking, de speelweide en de dierenweide i.c.m. extensief begroeide bermen (met bloemenmengsel) wordt vanuit de gebiedskenmerken de natuur en de sociale structuur versterkt.



Fig. 17; centrale ligging tussen Bullingerweg, -industrieterrein, Oosterparallelweg en Gem.weg.

Totalen KGO:
-singelbeplanting; 260m
- speelweide:1530m²
- dierenweide: 1240m²

Externe veiligheid

Toelichting: De spoorlijn Zwolle – Meppel tbv. vervoer gevaarlijke stoffen ligt op ca. 300m. Dit is meer dan de vereiste 30m PAG (Plasbrandaandachtsgebied; regeling basisnet par. 6, art. 16).

Economische / maatschappelijke uitvoerbaarheid/burgerparticipatie

Toelichting: De ontwikkeling is een onderdeel van de verdeling van d[redacted]m het gebied leefbaar te houden is een bepaalde invulling en ontwikkeling nodig. De eigenaar van GW 222 participeert in het plan. De overige buren zijn middels burgerparticipatie geïnformeerd.
In de bijlage vind u het formulier van burgerparticipatie. De reacties waren gemiddeld genomen positief.

Facultatief

Toelichting:

Bijlagen; tekening 694-DO1 dd.13-07-2023

- melding AIM GW 238 30-6-2015
- fotobijlage
- burgerparticipatie.



Fig. 18 beeld van Speelveldje met ‘geel zand’ toestellen, bos en veldkeien

Fig. 19; beeld van spelende kinderen.