Buitengebied, omgevingsvergunning Berkenstouwe 3 Staphorst

IMRO:	NL.IMRO.0180.5132022002.ON01
Plantype:	Ruimtelijke onderbouwing
Datum:	7 maart 2022
Opsteller:	Omgevingsrecht Zuidema

ZUIDEMA
OMGEVINGSRECHT

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Plangebied 4
1.3 Vigerende planologische situatie 5
1.4 Volledige beschrijving strijdigheden met vigerend bestemmingsplan 5
Hoofdstuk 2 Historisch-geografische beschrijving plangebied en omgeving 7
2.1 Bestaande situatie 7
2.2 Ontstaansgeschiedenis 7
2.3 Hydrologie 8
2.4 Landschaps- en natuurwaarden 8
2.5 Archeologie en cultuurhistorie 8
2.6 Stedenbouwkundige waarden 9
Hoofdstuk 3 Door gemeente meegegeven randvoorwaarden aan initiatief 10
3.1 Beeldkwaliteitseisen 10
3.2 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing m.b.t. het initiatief 10
Hoofdstuk 4 Wat is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit 11
4.1 Gebruikswaarde 11
4.2 Belevingswaarde 11
4.3 Toekomstwaarde (duurzaamheid) 11
4.4 Conclusie 11
Hoofdstuk 5 Toets initiatief aan beleidskaders 12
5.1 Rijksbeleid 12
5.2 Provinciaal beleid 12
5.3 Gemeentelijk beleid 14
5.4 Conclusie beleid m.b.t. initiatief 14
Hoofdstuk 6 Toets initiatief aan omgevingsaspecten 15
6.1 Brandveiligheid 15
6.2 Milieueffectrapportage 15
6.3 Duurzaamheid 15
6.4 Bodem 15
6.5 Geluid 16
6.6 Luchtkwaliteit 16
6.7 Geur 17
6.8 Bedrijven en milieuzonering 17
6.9 Externe veiligheid 18
6.10 Water 19

6.11 Klimaatadaptatie 20
6.12 Archeologie en cultuurhistorie 20
6.13 Flora en fauna 21
6.14 Verkeer 21
6.15 Parkeren 21
6.16 In- en uitritten 22
6.17 Verlichting 22
6.18 Gezondheid 22
Hoofdstuk 7 Sociale component 23
7.1 Sociale veiligheid (inrichting openbare ruimte) 23
7.2 Zorg 23
7.3 Maatschappelijke functies (sociaal-cultureel) 23
7.4 Sociale woningbouw 23
7.5 Overig 23
Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid 24
8.1 Economische uitvoerbaarheid 24
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 24
8.3 Burgerparticipatie 24
8.4 Inspraak en vooroverleg 24
8.5 Recht van overpad 24
8.6 Kabels en leidingen 24
8.7 Bereikbaarheid 25
8.8 Tijdelijke opslag grond 25
Hoofdstuk 9 Juridische aspecten 25
9.1 Algemeen 25
9.2 Voorwaardelijke verplichtingen 25

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel Berkenstouwe 3 betreft een agrarisch erf met erachter gelegen grasland. Initiatiefnemers boeren al zo'n 60 jaar op dit perceel. De agrarische bedrijfsbebouwing was verouderd en er heeft een vernieuwingsslag plaatsgevonden. Er is vorig jaar een nieuwe stal gebouwd en verouderde bebouwing is gesloopt. Nu moet enkel nog de bedrijfswoning worden vervangen. Er wordt een nieuwe woning gebouwd in boerderette stijl met mogelijkheid tot inwoning.

Er is per brief van 11 november 2021 door het college een positief standpunt ingenomen over het verzoek. Dit initiatief wordt mogelijk gemaakt met een projectafwijkingsbesluit. Dit is een omgevingsvergunning met een uitgebreide procedure waarbij een 'goede ruimtelijke onderbouwing' nodig is. Deze onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Plangebied

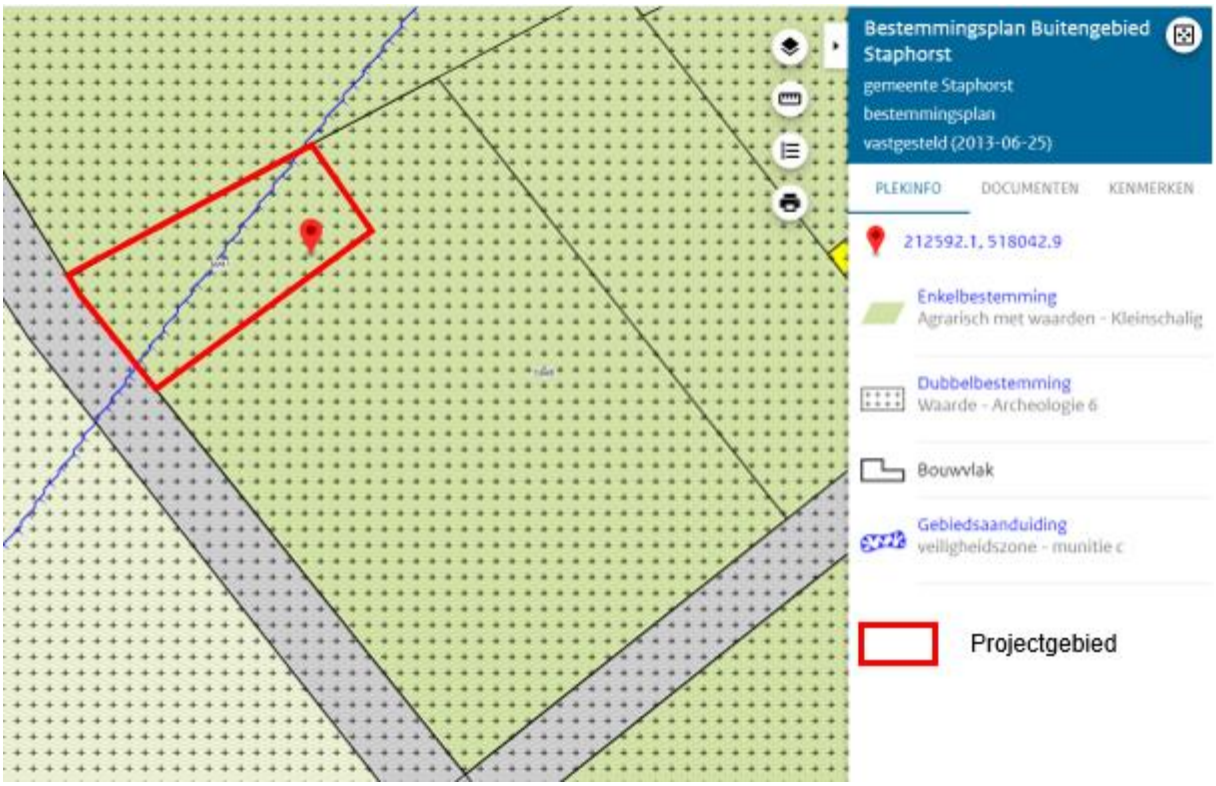
Het perceel is plaatselijk bekend als Berkenstouwe 3 te Staphorst. Kadastraal is het bekend als Staphorst AR 5948 en 5947. Het is gelegen ten oosten van de kern Staphorst in het buitengebied.
Onderstaande afbeelding toont de ligging van het projectgebied ten opzichte van de omgeving doormiddel van een rode cirkel.



Afbeelding 1.1 Ligging projectgebied Bron: topotijdreis.nl

1.3 Vigerende planologische situatie

Het projectgebied is gelegen binnen de begrenzing van zowel Bestemmingsplan Buitengebied Staphorst (vastgesteld 2013-06-25) als Veegplan Buitengebied (vastgesteld 2019-07-09). Afbeelding 1.2 toont een uitsnede van de bestemmingsplankaart.



Afbeelding 1.2 uitsnede bestemmingsplankaart Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Het projectgebied heeft enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden – kleinschalig’ en heeft dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 6’. Het projectgebied is voorzien van een bouwvlak en heeft deels de gebiedsaanduiding ‘veiligheidszone – munitie c’.

1.4 Volledige beschrijving strijdigheden met vigerend bestemmingsplan

Het project omvat de vervangende bouw van een bedrijfswoning geschikt voor inwoning. Het project is op de volgende punten strijdig met het geldende bestemmingsplan**.**

Strijdigheid bouwregels: afstand woning tot de weg
In artikel 5.2.b onder3 wordt de minimale afstand van een bedrijfswoning tot de weg bepaald op 20m. De beoogde te herbouwen bedrijfswoning is gelegen binnen 20 meter van de weg Berkenstouwe.

Het begrip ‘weg’ is in het bestemmingsplan niet gedefinieerd. Uit artikel 60.5 Geluidszones langs wegen is af te leiden dat het begrip ‘weg’ is gerelateerd aan de regels wet geluidhinder. In de wet geluidhinder is ‘weg’ als volgt gedefinieerd: “*voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande weg of openstaand pad, met inbegrip van de daarin liggende bruggen of duikers, alsmede een spoorweg die niet is aangegeven op de kaart, bedoeld in artikel 106, of de geluidplafondkaart;*”.

Daar is vervolgens uit af te leiden dat met ‘weg’ de rijstroken bedoeld worden en de bermen buiten beschouwing worden gelaten.

Daarop doorredenerend is de beoogde te herbouwen bedrijfswoning gelegen op 13,80 meter van de (verharde asfalt)weg en is daarmee 6.20 meter te dicht op de weg gesitueerd.
Er is bezien of alsnog medewerking kan worden verleend door middel van een binnenplanse afwijking. Uit de uitspraak vooroverleg bleek dat geen mogelijkheid.
Daarmee is een buitenplanse(project)afwijking vereist.

Strijdigheid gebruiksregels: inwoning
Artikel 5.1 onder g geeft aan dat het wonen in een bedrijfswoning ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering is toegestaan, waarbij het aantal bedrijfswoningen per agrarisch bedrijf ten hoogste één zal bedragen. De definitie van een bedrijfswoning is ‘een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) één persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of terrein, noodzakelijk is.’

De nieuw te bouwen (bedrijfs)woning is dusdanig ontworpen dat er twee huishoudens gevoerd kunnen worden, of te wel er zal sprake zijn van een inwoningsituatie. Deze inwoning is in strijd met de gebruiksregels van deze bestemming.

Ten behoeve van de inwoning is er een binnenplanse afwijkingsregel die stelt dat het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning kan afwijken van de voornoemde gebruiksregel ten behoeve van inwoning.
Deze afwijking kan slechts verleend worden mits:

a. de inwoning is noodzakelijk voor de huisvesting van een rustende boer, dan wel tweede arbeidskracht;
b. op het perceel niet reeds een woning voor de bedoelde huisvesting aanwezig is, dan wel geschikt te maken is;
c. sprake is van een reëel agrarisch bedrijf (minimaal 10 nge);
d. de inwoning binnen het hoofdgebouw wordt gerealiseerd en het hoofdgebouw blijft visueel één woning;
e. de woning één voordeur heeft die toegang verschaft tot een gemeenschappelijke hal (achterdeur wel mogelijk);
f. slechts één aansluiting voor de verschillende nutsvoorzieningen (één meterkast) aanwezig is;
g. inwoning toeziet op de vestiging van maximaal twee huishoudens in één woning.

Hieronder gaan we op welke wijze met dit project wordt voldaan aan deze afwijkingsvoorwaarden

<u>Noodzakelijkheid inwoning en reëel agrarisch bedrijf</u>
De zoon van aanvrager zal op termijn het bedrijf overnemen. Daarmee is sprake van een vanzelfsprekende overgang van de bedrijfsvoering van aanvrager naar zoon. Zoon zal in die periode wel zijn eigen afzonderlijke huishouden willen voeren. Het is en blijft een familiebedrijf waarbij wonen op het erf van belang is.
Er is sprake van een reëel agrarisch bedrijf van meer dan 10 nge blijkens de geldende milieumelding.

<u>Andere woning</u>
De bestaande bedrijfswoning, welke overigens voorheen tevens gebruikt is voor inwoning van de ouder(s) van aanvrager, wordt gesloopt nadat de beoogde vervangende bedrijfswoning gereed is.

<u>Indeling inwoning</u>
De inwoning is gesitueerd in een hoofdgebouw waarbij er visueel sprake blijft van één woning. De indeling van de woning voldoet aan de voorwaarden betreffende één voordeur, één meterkast alsmede aansluiting nutsvoorzieningen, ten behoeve van de vestiging van twee huishoudens in één woning.

Hoofdstuk 2 Historisch-geografische beschrijving plangebied en omgeving

2.1 Bestaande situatie

Het projectgebied ligt aan de Berkenstouwe 3 in de gemeente Staphorst. In de directe omgeving van het projectgebied is verspreide bebouwing aanwezig met een mix tussen woonfuncties en agrarische functies. Het projectgebied is omgeven door agrarische gronden.



Afbeelding 2.1 Aanzicht vanaf Berkenstouwe Bron: googlemaps.nl 2021

De bestaande bedrijfswoning dateert van omstreeks 1900 en omvat het voorhuis van de boerderij. Er is in de bestaande woning reeds een inwoningssituatie ten behoeve van de bewoning van één van de ouders gecreëerd.

In 2020 is een vergunning verleend ten behoeve van een nieuw te bouwen stal ter vervanging van twee stallen en het achterhuis van de boerderij. Op afbeelding 2.1 is deze nieuwe schuur zichtbaar. De situering van deze nieuwe schuur is gekozen met het oog op een logische indeling van het bedrijfsperceel alsmede de bedrijfsgebouwen en mogelijkheden voor de doorontwikkeling van het agrarische bedrijf. Met deze nieuwe stal is de bebouwing op het bedrijfsperceel (nog) meer gericht op de Berkenstouwe. Het boerenerf is door de tijd gedraaid en nu georiënteerd naar de weg (Berkenstouwe) aan de westzijde.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

Het projectgebied op het perceel Berkenstouwe 3 ligt in het buitengebied ten noordoosten van Staphorst. Staphorst ligt in een gebied waar in het begin van de middeleeuwen nog een metersdiep pakket hoogveen lag. De ontginning hiervan, die een aantal eeuwen geduurd heeft, bepaalt vandaag de dag voor een belangrijk deel het landschap en de karakteristiek in Staphorst. Kenmerkend voor Staphorst is het bebouwingslint dat ook wel ‘De Streek’ wordt genoemd. Dit lint omvat zowel de kern Staphorst als de kern Rouveen en ligt ter hoogte van Staphorst in een gebogen lijn die haaks op de ontginningspercelen ligt. De belangrijkste sectoren van bedrijvigheid zijn landbouw, metaalbewerking, bouwnijverheid en detailhandel.

De bestaande bedrijfswoning resp. boerderij was georiënteerd op een weg aan de noordzijde van het bedrijfsperceel. Deze weg is medio de twintigste eeuw hoogstwaarschijnlijk met de schaalvergroting in de landbouw verdwenen.
Ter hoogte van het bedrijfsperceel is deze oude weg gewijzigd tot een toegangspad. Door het verdwijnen van de oude weg is de situering van de bedrijfswoning in dit gebied minder logisch geworden.

2.3 Hydrologie

Op de legger oppervlaktewateren WDODelta 2019 (vastgesteld) is te zien dat het projectgebied aan de noord, westzijde gezien vanaf de Berkenstouwe wordt omgeven door een sloot, deze is echter niet voorzien van enige aanduiding en daarmee gelden er m.b.t. deze sloten geen aanvullende maatregelen waar rekening mee moet worden gehouden.

De grondwaterstand hangt nauw samen met het reliëf en de bodemkundige landschapstypen. Het projectgebied is gelegen op een gebied van dekzand met reliëf en ligt ongeveer 1,5m boven NAP. Het dekzand is goed doorlatend. De regionale freatische grondwaterstroming is overwegend westelijk gericht.

Voorliggend initiatief voorziet in nieuwe bebouwing waarvoor de oude bebouwing eerst gesloopt wordt, waardoor er van toename van verhard oppervlak nauwelijks sprake is. Geconcludeerd wordt dat voorliggend initiatief geen negatieve invloed heeft op de hydrologie ter plaatse van het projectgebied.

2.4 Landschaps- en natuurwaarden

Het projectgebied ligt in het Jonge ontginningenlandschap. Het jonge ontginningenlandschap kenmerkt zich door jonge ontginningen van voormalige hoogveencomplexen. Bebouwing bestaat veelal uit lintbebouwing met tamelijk veel groen. Wegbeplanting zorgt voor grote groene kamers. Tot de jaren 20 en 30 van de vorige eeuw bestond dit gebied nog grotendeels uit woeste heiden met een dunne laag hoogveen.
Dit jonge ontginningenlandschap ligt op een dekzandgebied wat een relatief open gebied is, waar hoogveen op zand voorkwam en waar laanbeplanting langs wegen kenmerkend is.

Binnen het projectgebied en in de directe omgeving zijn geen gronden aanwezig die onderdeel uitmaken van NNN-gebieden of van Natura2000 gebieden.
Het dekzandlandschap is relatief arm aan natuurwaarden. Er komen voornamelijk algemene plantensoorten voor.

2.5 Archeologie en cultuurhistorie

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Gemeente Staphorst is te zien dat ter hoogte van het projectgebied verspreide bebouwing in 1832 aanwezig is geweest. Ook ligt het projectgebied in een verstoord gebied door afgravingen.

Het projectgebied heeft dubbelbestemming ‘Waarde – archeologie 6’ wat betekent dat de gronden behalve voor de daar andere voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van lage archeologische verwachtingswaarden. Het projectgebied ligt op gronden met een lage verwachting. Bij ingrepen dieper dan 40cm met een oppervlakte van minimaal 1,5 ha is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Met dit project wordt de voornoemde minimale oppervlakte van 1.5 ha niet overschreden, waarmee er geen archeologisch onderzoek benodigd is.

2.6 Stedenbouwkundige waarden

Het projectgebied valt in beperkt welstandsregime volgens de welstandskaart. Beperkt welstandsregime betekent: het gebouw of object in relatie tot haar omgeving, de stedenbouwkundige benadering. Bij de uitwerking van het bouwplan wordt voldaan aan de stedenbouwkundige waarden die zijn voortgekomen uit de Ruimtelijke Atlas en de Welstandsnota van de gemeente Staphorst. Bij brief van 9 juli 2020 met kenmerk R8706-2020 heeft Het Oversticht kenbaar gemaakt dat de dorpsbouwmeester concludeert dat het ingediende plan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Hoofdstuk 3 Door gemeente meegegeven randvoorwaarden aan initiatief

3.1 Beeldkwaliteitseisen

De gemeente heeft geen randvoorwaarden m.b.t. beeldkwaliteitseisen meegegeven aan het initiatief.

3.2 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing m.b.t. het initiatief

Erfinrichting
In het gemeentelijk Landschapsplan Staphorst wordt een visie over de toekomst van het Staphorster landschap beschreven en deze kan gebruikt worden als afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen en ingrepen. Het bevat bouwstenen voor behoud en versterking van het typische Staphorster landschap.

Het bedrijfsperceel Berkenstouwe 3 is gelegen binnen het landschapstype ‘Jonge ontginningenlandschap’ en het deelgebied ‘Dekzandgebied’. Voor dit gebied is aangegeven dat de bebouwing voornamelijk langs wegen in open lintbebouwingsstructuur is gelegen. Uit de bij dit beleid gevoegde voorbeeldschetsen, ter illustratie hoe de beeldkwaliteit van erven kan worden verbeterd, is duidelijk op te maken dat zover mogelijk beoogd is het erf in te delen met een bedrijfswoning en woonerf aan de wegzijde met daarachter het werkerf met de bedrijfsgebouwen.

Met de gekozen situering wordt het in het beleid geschetste beeld zoveel mogelijk benaderd. Vanwege de ligging van het bouwvlak is de indeling van een woonerf voor en werkerf achter niet geheel toe te passen. Wel is er een duidelijke scheiding waarbij de woning dichter op de weg is gesitueerd en deze daarmee voor de bedrijfsgebouwen is gelegen.

In de bouwregels is tevens beoogd dat de bedrijfsgebouwen achter de bedrijfswoning zijn gelegen. Deze bouwregels voorzien niet in een situatie zoals deze. Doordat de ‘oude’ opzet van het erf, gebaseerd op een oriëntatie op een inmiddels verdwenen weg, is gewijzigd naar de ontstane nieuwe oriëntatie op de Berkenstouwe, te samen met de huidige danwel vergunde bebouwing, is de situering van de vervangende bedrijfswoning mede ten opzichte van de bestaande bebouwing passend in de structuur van het gebied. De nieuwe bedrijfswoning en omliggend woonerf wordt doormiddel van een haagbeuk afgescheiden van het werkerf. Aan de zijde van de veestal worden een aantal laagstam fruitbomen toegevoegd. De bestaande singel aan de linkerzijde van het perceel blijft behouden evenals de elzensingel aan de noordzijde van het perceel.
Het volledige erfinrichtingsplan is bij de aanvraag omgevingsvergunning gevoegd.

Ontwerp woning
De woning is ontworpen als boerderette en wordt uitgevoerd met rood metselwerk, hout en keramisch zwarte dakpannen. Daarmee heeft de bedrijfswoning een landelijke uitstraling. De vervangende bedrijfswoning heeft twee verdiepingen en is zo ingericht dat er inwoning mogelijk is op termijn.

Zoals aangeven is het ontwerp reeds beoordeel op basis van het welstandbeleid en daarmee akkoord bevonden. De tekeningen van de vervangende bedrijfswoning zijn bij de aanvraag omgevingsvergunning gevoegd. Hier wordt kortheidshalve naar verwezen.

Hoofdstuk 4 Wat is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit uit zich in plannen die zijn opgesteld vanuit de belevingsaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde van het gebied waarin zich het plan bevindt. De term ‘toekomstwaarde’ is in feite synoniem aan de term ‘duurzaamheid’. De provincie Overijssel en de gemeente Staphorst hebben ruimtelijke kwaliteit tot de pijler van ruimtelijk beleid gemaakt.

4.1 Gebruikswaarde

De gebruikswaarde van de bestaande bedrijfswoning is op dit moment laag, aangezien deze in een matige staat van onderhoud verkeerd.
Het achterhuis is reeds gesloopt om plaats te maken voor een schuur. Het voorhuis past daarmee niet meer in de ontstane opzet van het erf. Met het realiseren van een nieuwe bedrijfswoning wordt de gebruikswaarde aanzienlijk verbeterd.

4.2 Belevingswaarde

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de ruimtelijke kwaliteit van het agrarische erf verbeterd. Door de aanplant van de elzensingel en de bomen haaks op de weg wordt de nieuw gebouwde schuur ingepast en ruimtelijk afgescheiden van het woonperceel. Door de landschappelijke maatregelen wordt de biodiversiteit verbeterd en daarmee wordt het projectgebied niet alleen meer beleefbaar voor de toekomstige bewoners, maar ook voor andere diersoorten.

4.3 Toekomstwaarde (duurzaamheid)

Met de sloop en vervangende bouw van een bedrijfswoning wordt voorzien in een vervolgfunctie met toekomstwaarde. De huidige woonfunctie is niet toekomstbestendig vanwege de matige staat waarin de bebouwing verkeerd. De nieuwe bedrijfswoning zal voldoen aan de meest recente bouweisen op het gebied van duurzaamheid. De toekomstwaarde van het perceel stijgt ten aanzien van de huidige situatie.

4.4 Conclusie

Het initiatief draagt bij aan een verbetering van de gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van het projectgebied.

Hoofdstuk 5 Toets initiatief aan beleidskaders

5.1 Rijksbeleid

Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte
Op 13 maart 2012 is de Rijksstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna SVIR) vastgesteld. Daarin is aangegeven dat het Rijk streeft naar “Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig”. Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Het Rijk kiest daarbij voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.
Een aantal van deze nationale belangen wordt juridisch geborgd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Ladder voor duurzame verstedelijking
In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de plantoelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling
Of de behoefte van de ontwikkeling moet worden beschreven hangt af van de vraag of er sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 Bro. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.
De definitie van een stedelijke ontwikkeling is als volgt in het Bro omschreven:
'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Ondanks het bestaan van deze definities is het niet altijd duidelijk of een bepaalde ontwikkeling onder het begrip ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ valt en of de Ladder dus van toepassing is. In de loop der jaren heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een behoorlijk aantal uitspraken gedaan over welke ontwikkelingen nu wel of niet onder dit begrip vallen.
Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS: 2015: 2921). Het voorgenomen plan voldoet daarmee aan artikel 3.1.6 tweede lid onder a van het Besluit ruimtelijke ordening.

Conclusie
Het plan is passend binnen de kaders van het rijksbeleid.

5.2 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel heeft de provincie het integrale beleid voor de fysieke leefomgeving aangegeven, voor de ontwikkeling van Overijssel tot 2030 en verder. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is 'een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden'.

Leidend voor de beleidskeuzes die op dit gebied worden gemaakt, zijn de thema's duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Voor de groene en stedelijke omgeving geeft de provincie ontwikkelingsperspectieven. Deze kunnen worden gezien als de ruimtelijke ontwikkelingsvisie om de beleidsambities en kwaliteitsambities te realiseren. Het projectgebied maakt deel uit van een gebied dat aangeduid met ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Het ontwikkelingsperspectief 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.

Bij het sturen op ruimtelijk kwaliteit is in de Omgevingsvisie een sleutelrol weggelegd voor de gebiedskenmerken. Dit zijn de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype, die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit ervan. Om de gebiedskenmerken inzichtelijk te maken, onderscheidt de Omgevingsvisie een viertal lagen: de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de 'laag van de beleving'.
Voor projectgebied Berkenstouwe 3 komen gebiedskenmerken voor uit de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap en de laag van de beleving.

De natuurlijke laag
In de natuurlijke laag maakt het projectgebied deel uit van een gebied dat is aangeduid als ‘dekzandvlakte en ruggen’. 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.
De ambitie in deze gebieden is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Bij ontwikkelingen is de strekkingsrichting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

De laag van het agrarisch cultuurlandschap
Het projectgebied behoort tot het ‘Jonge heide- en broekontginningslandschap’. De grote oppervlakte aan voormalige natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap. Na de uitvinding van kunstmest ging de functie van het beweiden en bemesten van akkergronden op de essen verloren en werden de gronden in cultuur gebracht.
Als ontwikkelingen plaatsvinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

De laag van de beleving
De zogenaamde laag van de beleving is het domein van de belevenis, betekenis en identiteit. In deze laag maakt het projectgebied deel uit van de 'donkere' gebieden. Donkere gebieden vragen alleen minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.

Relatie tot initiatief
Ontwikkelingen mogen de agrarische ontwikkelingen niet in de weg staan en moeten aansluiten bij onder andere bestaande bebouwing. In dit geval wordt bestaande bebouwing vervangen door een nieuwe bedrijfswoning. Daarmee sluit dit initiatief aan bij bestaande bebouwing en zal het agrarische ontwikkelingen niet in de weg staan, temeer omdat de functie gelijk blijft.

Er is voor dit project voorzien in een erfinrichtingsplan. Daarmee zijn maatregelen beoogd om de structuur te versterken en het bouwplan in te passen, zie paragraaf 3.2.

Met dit project op een bestaand erf zal de donkerte niet (extra) beïnvloed worden.

5.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie 'Staphorst voor Elkaar'.
Op 24 januari 2018 heeft de gemeenteraad van Staphorst de omgevingsvisie 'Staphorst voor Elkaar' vastgesteld. Met deze visie zet Staphorst de koers uit voor de leefomgeving over de lange termijn met 2030 als tijdshorizon. De Omgevingsvisie Staphorst voldoet aan de uitgangspunten van de Omgevingswet.

De leidraad ‘Staphorst voor elkaar!’ bestaan uit kernkwaliteiten:

- Innovatieve plattelandseconomie; de economie kent een sterke fysieke component, maar ook een sterke sociale kant.
- Gezonde en dynamische samenleving; gezondheid is een sociaal thema, maar heeft ook een belangrijke fysieke component in de vorm van een beweegvriendelijke omgeving en goede leefomstandigheden.
- Verantwoord vernieuwen; met oog voor duurzaamheid, het cultureel erfgoed, de ruimtelijke kwaliteit vernieuwen.

De drie kernkwaliteiten worden in de visie uitgewerkt per thema. Het projectgebied is op de visiekaart gelegen in het jonge ontginningenlandschap en heeft geen verdere aanduiding.

In de visie wordt beschreven dat de huidige dynamiek van de Staphorster samenleving behouden moet blijven waarin er sprake is van grote saamhorigheid en sociale cohesie. In het kader van verantwoord vernieuwen wordt de fysieke leefomgeving vernieuwd met oog voor duurzaamheid, het culturele erfgoed en ruimtelijke kwaliteit. Dit alles in relatie tot het sociale domein.

Relatie tot initiatief
Het vervangen van de bestaande oude bedrijfswoning door een toekomstbestendige bedrijfswoning in lijn met het gemeentelijk beleid. Het zorgt ervoor dat dit bedrijf toekomstwaarde behoudt en aantrekkelijk blijft om te runnen.

De zoon van aanvrager zal op termijn het bedrijf overnemen. Daarmee is sprake van een vanzelfsprekende overgang van de bedrijfsvoering van aanvrager naar zoon. Zoon zal in die periode wel zijn eigen afzonderlijke huishouden willen voeren. Het is en blijft een familiebedrijf waarbij wonen op het erf van belang is.

5.4 Conclusie beleid m.b.t. initiatief

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

Hoofdstuk 6 Toets initiatief aan omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante 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.

6.1 Brandveiligheid

De nieuwe woning zal voldoen aan de geldende eisen ten aanzien van brandveiligheid, zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Verder zijn er geen bijzondere zaken ten aanzien van brandveiligheid die aandacht behoeven.

Conclusie
Het aspect ‘brandveiligheid’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

6.2 Milieueffectrapportage

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud. Met betrekking tot de inhoud ('wat moet er in de vormvrije m.e.r.-beoordeling worden onderzocht?') moet aandacht besteed worden aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

Beoordeeld moet dus worden of er voor het op een later te nemen besluit een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Deze toets vindt plaats volgens het nee, tenzij principe. Dit betekent dat er geen m.e.r. hoeft te worden opgesteld, tenzij bij het verlenen van de omgevingsvergunning in de toekomst de vraag aan de orde is of er belangrijke, nadelige gevolgen voor het milieu op voorhand niet zijn uit te sluiten.

Voor de agrarische inrichting is in het kader van de meest recente milieuvergunning in 2019 tevens een M.E.R. besluit genomen. Het nu voorliggende project voor de vervangende bedrijfswoning binnen de inrichtingsgrens is van ondergeschikte aard en vormt geen basis tot een nieuw MER besluit.

Conclusie
Dit initiatief is niet m.e.r.-plichtig.

6.3 Duurzaamheid

De nieuwe bedrijfswoning zal voldoen aan de eisen gesteld in BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw). Deze eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive. Ook wordt de woning niet aangesloten op gas.

Conclusie
Het aspect ‘duurzaamheid’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

6.4 Bodem

In het kader van de te bouwen woning dient te worden bepaald of de milieu-hygiënische gesteldheid van de bodem voldoende is om een woonfunctie in het plangebied te kunnen realiseren.

Er is een vooronderzoek (NEN 5725) met betrekking tot de bodemkwaliteit uitgevoerd. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de bodem als onverdacht wordt beschouwd voor het

voorkomen van een (chemische) verontreiniging in de bodem. Om dit formeel te bevestigen is bodemonderzoek benodigd.

Daarnaast wordt het perceel op de asbestsignaleringskaart van de Provincie Overijssel aangeduid als een locatie met een kans op een asbestverontreiniging in de bodem (Klasse 3; grote kans op asbest). Op basis van de geïnventariseerde locatie-specifieke gegevens (geen bodemvreemde bij-mengingen, geen ophogingen of dempingen en een verharding onder het asbesthoudende dak van de jongveestal) wordt de onderzoekslocatie vooreerst als onverdacht beschouwd voor een verontreiniging met asbest in de bodem. Ten aanzien van de bodem onder het asbesthoudend dak wordt wel een (beperkt) verkennend asbestonderzoek in bodem te worden uitgevoerd teneinde deze hypothese te bevestigen.

In het kader van deze procedure omgevingsvergunning zal een verkennend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek in de bodem moeten worden uitgevoerd. Kortheidshalve verwijzen wij naar de bij de aanvraag gevoegde onderzoeksrapport.

Conclusie
Uit het verkennende onderzoek zal moeten blijken of er ter hoogte van de nieuwe bedrijfswoning asbest in de bodem zit. Indien dat het geval zal deze grond bij de grondwerkzaamheden ten behoeve van de bouw gesaneerd moeten worden.

6.5 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt vooral in het ruimtelijk spoor bescherming tegen (spoor)weglawaai en industrielawaai van inrichtingen gelegen op een gezoneerd industrieterrein. Tevens is sprake van gemeentelijk beleid betreffende geluid.

Wet geluidhinder (Wgh)
De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- woningen
- andere geluidsgevoelige gebouwen
- geluidsgevoelige terreinen

Deze bescherming geldt als het gebruik van deze objecten is toegestaan volgens het bestemmingsplan, de beheersverordening, omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan of beheersverordening.

Onder "woning" wordt verstaan (art. 1 Wgh): *gebouw of gedeelte van een gebouw waar bewoning is toegestaan op grond van de geldende planologische status*.

Met dit plan wordt voorzien in een woning.
De gemeentelijke geluidskaart geeft aan dat de geluidsbelasting wat betreft wegverkeerslawaai ter hoogte van het projectgebied minder dan 43dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde is 48dB. Daarmee zal er sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Het projectgebied ligt niet binnen de invloedsfeer van een spoor of een gezoneerd industrieterrein.

Conclusie
Het aspect ‘geluid’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

6.6 Luchtkwaliteit

Aangaande ruimtelijke besluiten dient de luchtkwaliteit te worden meegenomen in de besluitvorming.

Uitgangspunt is dat een project niet leidt tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. Als er wel sprake is van een overschrijding, dan mag een project de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechteren. De normen voor luchtkwaliteit staan in de Wet milieubeheer, titel 5.2 luchtkwaliteitseisen.

Luchtkwaliteitsnormen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor de ruimtelijke ontwikkeling als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
b. Een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
c. Een project draagt slechts in ‘niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
d. Een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekenende mate als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: minimaal 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Er is in dezen sprake van een plan dat ‘niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Conclusie
Het aspect ‘luchtkwaliteit’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

6.7 Geur

Voor dit perceel is een milieuvergunning verleend in 2019 incl. een M.E.R. besluit. De herbouw van de bedrijfswoning heeft geen invloed op deze vergunning.

De emissiepunten en emissiegroottes blijven onveranderd waarmee het bouwplan geen nadelige gevolgen geeft voor naburige percelen en bestemmingen.

Conclusie
Het aspect ‘geur’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

6.8 Bedrijven en milieuzonering

Een goed woon- en leefklimaat wordt bereikt als er een balans is tussen de milieubelastende en milieugevoelige activiteiten, er is als het ware een goede mix van wonen en werken.

Dit plan omvat de vervangende bouw van een bedrijfswoning.

Bedrijven en Milieuzonering

Bedrijf	Afstand tot bedrijfswoning oud	Afstand tot bedrijfswoning nieuw	
Berkenstouwe 5	Ca. 118 m	Ca. 125 m	Verder weg gelegen
Portiekstraatje 12	Ca. 76 m	Ca. 95 m	Verder weg gelegen
* Afstanden gemeten op ruimtelijkeplannen.nl			

De bedrijfswoning wordt met dit plan op grotere afstand van het (zuidelijk) nabijgelegen agrarische bedrijf gesitueerd. De afstand tot andere (agrarische) bedrijven is voldoende om deze niet (extra) te belemmeren.

Conclusie
Het aspect ‘bedrijven en milieuzonering’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

6.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb). Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, bepaald te worden.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar op overlijden van een onbeschermd individu op een bepaalde locatie naar aanleiding van een incident met gevaarlijke stoffen. Voor het PR zijn getalsnormen vastgesteld. Voor nieuwe situaties is de maximale toelaatbare overlijdenskans van een persoon 10-6 per jaar (1 op een miljoen). Dit betekent dat de grenswaarde wordt overschreden als de voorgenomen woning zich tussen de 10-6 risicocontour en de inrichting of transportroute bevinden.

Het groepsrisico (GR) gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. Volgens artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) luidt: "de cumulatieve kans per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

De gemeente heeft het eigen externe veiligheidsbeleid uitgewerkt in de Externe Veiligheidsvisie gemeente Staphorst. Daarin is uiteengezet op welke wijze met het aspect externe veiligheid dient te worden omgegaan in ruimtelijke plannen. Daarbij is aangegeven dat een situatie wordt nagestreefd waarbij ten minste aan de wettelijke normen voldaan wordt en waarbij een zo veilig mogelijke situatie die redelijkerwijs haalbaar is bereikt wordt.

Met dit plan wordt voorzien in een woning op perceel Berkenstouwe 3 te Staphorst. Een woning is aan te merken als een kwetsbaar object.

De risicokaart Nederland is nagezien op de aanwezigheid (straal 500 meter) van transportroutes, buisleidingen dan wel inrichtingen welke met gevaarlijke stoffen. Binnen 500 meter zijn geen transportroutes, buisleidingen dan wel inrichtingen gelegen welke werken met gevaarlijke stoffen.

Veiligheidszone – munitie c
De bestaande bedrijfswoning is geheel binnen aanduiding ‘Veiligheidszone - munitie c’ gelegen. De beoogde bedrijfswoning is verder van het munitiedepot gelegen en daarmee slechts deels binnen aanduiding ‘Veiligheidszone - munitie c’ gelegen. De gewenste situatie is daarmee een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie.

Conclusie
Het aspect ‘externe veiligheid’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

6.10 Water

In het huidige waterbeheer wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico’s op wateroverlast of watertekorten. Deze waterparagraaf doet verslag van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van dit project voor de waterhuishoudkundige situatie. Hiervoor is op 27 oktober de digitale watertoets uitgevoerd.
Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen.

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de ‘korte procedure’. Het waterschap gaat akkoord met het project mits voldaan wordt aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf met bijbehorende aanvullende adviezen.

STANDAARD WATERPARAGRAAF KORTE PROCEDURE
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. Specifiek voor het stedelijke gebied heeft het waterschap het beleid geformuleerd in ‘Water Raakt!’. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m2. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Voorkeursbeleid hemelwater
Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Overwegingen
Met de uitwerking van het bouwplan is de aanbevolen aanleghoogte in overweging genomen.

Het dak van de nieuwe bedrijfswoning wordt voorzien van zinken dakgoten. Het schone hemelwater van het terrein loopt af naar de aanwezig sloot aan de voorzijde van het perceel.

Conclusie
Het aspect ‘water’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

6.11 Klimaatadaptatie

Met de beoogde herontwikkeling wordt een woning op een bestaand woonerf mogelijk gemaakt. De wijze van afvoer van het hemelwater is behandeld in de voorgaande paragraaf. De effecten op het klimaat blijven met dit plan nagenoeg gelijk aan de bestaande planologische situatie.

Conclusie
Het aspect ‘klimaatadaptatie’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

6.12 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie
Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is archeologisch vooronderzoek nodig. Als blijkt dat er in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden.

Het voornemen is getoetst aan de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Het projectgebied is gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachting met de aanduiding dat er in 1832 verspreide bebouwing heeft gestaan. Daarnaast is het projectgebied aangeduid als verstoord gebied. Uit bijlage 2 ‘Hoogtekaart met bodemverstoringen’ blijkt dat het gaat om een gebied met afgravingen. Er wordt aangegeven dat er bureauonderzoek en vooronderzoek nodig is om de aard en diepte van de verstoring en de diepte van het archeologisch niveau vast te stellen. Echter wordt in de toelichting op de kaart aangegeven dat het advies voor mogelijk verstoorde gebieden gelijk is aan het advies voor de onderliggende verwachtingszone, in dit geval een lage verwachting. Het projectgebied ligt op gronden met een lage verwachting. Bij ingrepen dieper dan 40cm met een oppervlakte van minimaal 1,5 ha is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Met dit project wordt aan deze voorwaarden niet voldaan, waarmee er geen archeologisch onderzoek benodigd is.

Daarnaast heeft het projectgebied dubbelbestemming ‘Waarde – archeologie 6’ wat betekent dat de gronden behalve voor de daar andere voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van lage archeologische verwachtingswaarden.

Cultuurhistorie
Onder cultuurhistorie worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Ze vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Er bevinden zich in of om het projectgebied geen monumentale of karakteristieke panden die aangetast kunnen worden door deze ontwikkeling.

Conclusie
Het aspect ‘archeologie en cultuurhistorie’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

6.13 Flora en fauna

Met dit plan wordt een woning mogelijk gemaakt. In het kader van dit plan dient aandacht besteed te worden aan natuurwetgeving. Hierbij kan een tweedeling gemaakt worden in soortbescherming en gebiedsbescherming.

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

De checklist Natuur is ingevuld door de regievoerend bouwkundig tekenaar en bijgevoegd bij de aanvraag. Uit de ingevulde checklist blijkt dat er geen sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Om voornoemde te kunnen bevestigen zal namens aanvrager uitvoering worden gegeven aan een verkennend natuurwaardenonderzoek. De uitkomsten van dat onderzoek zullen gaandeweg de procedure worden toegevoegd aan de aanvraag omgevingsvergunning.

Gebiedsbescherming
Zoals aangegeven is er ten opzichte van de gemelde milieusituatie geen sprake van de toename van de veestapel. Daarmee is het niet aannemelijk dat er met dit plan sprake is van negatieve effecten op beschermde soorten alsmede Natura 2000-gebieden. Daarbij is per 1 juli jl. de wet Stikstofreductie en Natuurverbetering in werking getreden waardoor in het vergunningstraject voor het aspect stikstof de neerslag (depositie) in de bouw/aanleg fase geen rol meer speelt.

De nieuw voorziene bedrijfswoning wordt duurzamer gebouwd dan de bestaande waarmee de uitstoot altijd minder zal zijn dan in de bestaande situatie. Er zal een Aeriusberekening worden toegevoegd bij het verkennend natuurwaardenonderzoek .

Conclusie
Het aspect ‘ecologie’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

6.14 Verkeer

Er wordt een vervangende bedrijfswoning gebouwd, waarmee er geen toename is van verkeersbewegingen. De bestaande situatie blijft wat verkeer betreft gehandhaafd.

Conclusie
Het aspect ‘verkeer’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

6.15 Parkeren

De Nota parkeerkengetallen (vastgesteld 27-11-2018) kent parkeerkencijfers voor verschillende bestemmingen in de groepen wonen, werken, winkelen, boodschappen, sport, cultuur en ontspanning, horeca en (verblijfs)recreatie, gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen en onderwijs.

Woningtype	Categorie	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Koop, vrijstaand	Buitengebied	2,4	3

Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Zie erfinrichtingsplan waar 4 parkeerplaatsen op eigen terrein staan ingetekend.

Conclusie
Het aspect ‘parkeren’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

6.16 In- en uitritten

Er zijn geen wijzigingen voorzien ten opzichte van de bestaande situatie.
Conclusie
Het aspect ‘in- en uitritten’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

6.17 Verlichting

Het perceel Berkenstouwe 3 is aangeduid met ‘donkerte’. In het donkerte gebied dient het gebruik van kunstlicht tot een minimum beperkt te blijven. Uitgangspunt is dat er ’s nachts zo min mogelijk buitenverlichting brandt.

Met de vervangende bouw van de bedrijfswoning is geen sprake van extra buitenverlichting op dit agrarische erf.

Conclusie
Het aspect ‘verlichting’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

6.18 Gezondheid

Dit plan voorziet niet in mogelijkheden die een risico zouden kunnen vormen ten aanzien van het aspect gezondheid. Daarnaast ligt het projectgebied niet in de omgeving van hoogspanningsleidingen, masten of intensieve veehouderijen.

Conclusie
Het aspect ‘gezondheid’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

Hoofdstuk 7 Sociale component

7.1 Sociale veiligheid (inrichting openbare ruimte)

Er is binnen het projectgebied geen sprake van openbare ruimte. Dit aspect is in het kader van dit project niet relevant.

7.2 Zorg

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

7.3 Maatschappelijke functies (sociaal-cultureel)

Er is geen sprake van het realiseren van een maatschappelijke functie. Dit aspect is in het kader van dit project niet relevant.

7.4 Sociale woningbouw

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

7.5 Overig

Er zijn geen overige aspecten die aandacht verdienen.

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Het gaat om een particulier initiatief waarbij de initiatiefnemers garant staan voor de economische uitvoerbaarheid van het project. Eventuele planschadekosten en aan dit project verwante kosten komen daarmee voor rekening van de initiatiefnemers.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De aanvraag omgevingsvergunning dient te worden voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Daarmee zal het ontwerp besluit gedurende zes weken ter inzage liggen. Gedurende deze termijn kan een ieder een zienswijze kenbaar maken. Bij de definitieve besluitvorming zal het college de ingekomen zienswijzen in overweging nemen. Vervolgens zal het besluit op de aanvraag gedurende zes weken ter inzage liggen. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de rechtbank.

8.3 Burgerparticipatie

De naaste buren zijn geïnformeerd en hebben geen bezwaar. Een ingevuld formulier burgerparticipatie is bijgevoegd bij de aanvraag.

8.4 Inspraak en vooroverleg

Conform het bepaalde in artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht zal overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Bro vooroverleg gevoerd worden over het plan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening, waaronder het waterschap en de provincie.
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 het project geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

In beginsel kan het college alleen een (project)besluit nemen nadat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft gegeven. De gemeenteraad kan evenwel categorieën gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist. Dit project valt niet onder een van de aangewezen gevallen, waardoor een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist is in dezen.

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. De impact van dit plan is relatief gering waardoor geen inspraak vereist is.

De ontwerp-omgevingsvergunning zal op grond van de algemene voorbereidingsprocedure (artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht) ter inzage worden gelegd, zodat belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld een zienswijze in te dienen.

8.5 Recht van overpad

Is niet van toepassing voor dit project.

8.6 Kabels en leidingen

Het voornemen leidt niet tot een belemmering voor wat betreft kabels en leidingen.

8.7 Bereikbaarheid

Het projectgebied is via de Berkenstouwe goed ontsloten. Hulpdiensten kunnen bij calamiteiten op tijd ter plaatse zijn. Ook is het perceel dusdanig ingericht dat huisvuildiensten en bouwverkeer op een veilige wijze kunnen aan- en afrijden.

8.8 Tijdelijke opslag grond

Het kan voorkomen dat in de bouwfase tijdelijk grond moet worden opgeslagen. Op het perceel is hier voldoende ruimte voor.

Hoofdstuk 9 Juridische aspecten

9.1 Algemeen

De bestaande boerderij wordt gesloopt en er wordt een bedrijfswoning herbouwd op het perceel binnen het bestaande bouwvlak. Dat bouwplan wijkt op twee onderdelen (zie paragraaf 1.4) af van het vigerende bestemmingsplan. Met een omgevingsvergunning kan alsnog medewerking worden verleend door af te wijken van de bestemmingsplan bepalingen.

9.2 Voorwaardelijke verplichtingen

De bestaande boerderij zal binnen drie maanden na gereed melden van de nieuwe bedrijfswoning, waarin dit project voorziet, worden gesloopt.