

Bestemmingsplan “Buitengebied, partiële herziening Puntweg 8, 8a en 8b”

ontwerp

LOCATIE:

Puntweg 8, 8a en 8b
7715 PK Punthorst

Opsteller: V.H. van 't Erve

VantErve
ADVIES
Advies met een visie!

november 2018

Inhoudsopgave

1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Aanleiding	3
1.3	Geldende bestemmingsplan	3
1.4	De bij dit plan behorende stukken	4
1.5	Leeswijzer	4
2	HOOFDSTUK 2 HET PLAN	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	7
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	<i>9</i>
3.1.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening</i>	<i>9</i>
3.1.3	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	<i>9</i>
3.2	Provinciaal beleid	10
3.2.1	<i>Omgevingsvisie Overijssel</i>	<i>10</i>
3.2.2	<i>Omgevingsverordening Overijssel</i>	<i>11</i>
3.2.3	<i>Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving</i>	<i>11</i>
3.3	Gemeentelijk beleid	12
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	17
4.1	Archeologie	17
4.1.1	<i>Aanleiding en doel</i>	<i>17</i>
4.1.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>17</i>
4.2	Cultuurhistorie	17
4.2.1	<i>Aanleiding en doel</i>	<i>17</i>
4.2.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>18</i>
4.3	Besluit externe veiligheid inrichtingen	18
4.3.1	<i>Aanleiding en doel</i>	<i>18</i>
4.3.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>18</i>
4.4	Bodem	20
4.4.1	<i>Aanleiding en doel</i>	<i>20</i>
4.4.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>20</i>
4.5	Ecologie	21
4.5.1	<i>Aanleiding en doel</i>	<i>21</i>
4.5.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>21</i>
4.6	Geluid	23
4.6.1	<i>Aanleiding en doel</i>	<i>23</i>
4.6.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>24</i>
4.7	Luchtkwaliteit	24
4.7.1	<i>Aanleiding en doel</i>	<i>24</i>
4.7.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>25</i>
4.8	Bedrijven en milieuzonering	26
4.8.1	<i>Aanleiding en doel</i>	<i>26</i>
4.8.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>27</i>
4.9	Watertoets	28
4.9.1	<i>Aanleiding en doel</i>	<i>28</i>
4.9.2	<i>Doorwerking naar het plan</i>	<i>28</i>

5	HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE TOELICHTING	30
5.1	Planopzet en systematiek.....	30
5.2	Toelichting op de regels	30
5.2.1	<i>Opbouw</i>	30
5.3	Bestemmingen.....	32
6	HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID.....	33
6.1	Economische uitvoerbaarheid	33
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
	BIJLAGEN.....	34
	Inrichtingsplan.....	34
	Ruimtelijke motivatie	35
	Financieel overzicht	36
	Ecologisch onderzoek.....	37
	Watertoets.....	38
	Bodemonderzoek.....	39

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Deze toelichting is bedoeld als onderbouwing voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend document de onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie.

1.2 Aanleiding

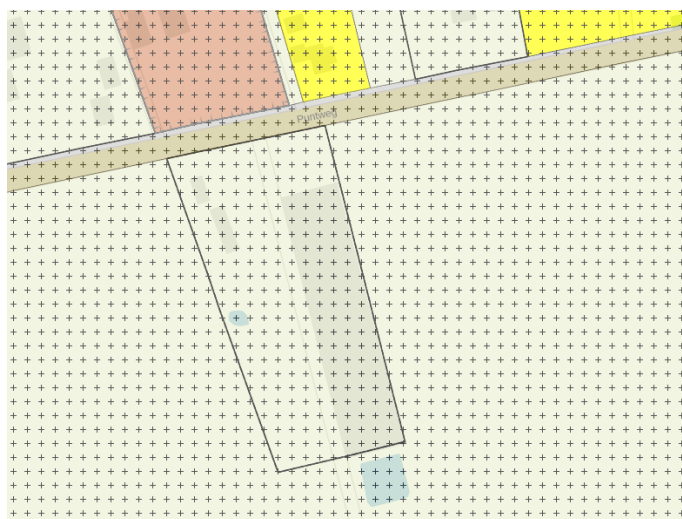
Op het perceel Puntweg 8, 8a en 8b te Punthorst bevindt zich een bedrijfswoning, een kassencomplex, een schuur en een waterbassin. Achter de kassen bevinden zich teeltbedden en een ruw verwilderd terrein met daarop afval en verwilderde beplanting. Omdat het perceel niet meer conform de agrarische bestemming (kwekerij) in gebruik is, is er gezocht naar een oplossing voor dit inmiddels verwaarloosde terrein met opstallen.

De wens is om er een extra woning te realiseren met toepassing van de beleidsnotitie "toepassing uitvoeringskader Rood voor rood met gesloten beurs in de gemeente Staphorst". Op basis van het geldende bestemmingsplan is deze ontwikkeling niet mogelijk. Voor de ontwikkelingen is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Het college van de gemeente Staphorst heeft op 17 juli 2018 besloten in principe medewerking te verlenen aan de realisatie van een extra woning, waarbij de bestaande gebouwen worden gesloopt en het terrein wordt opgeruimd. Bij de extra woning wordt een bijgebouw van 250 m² worden opgericht.

1.3 Geldende bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Buitengebied' dat op 25 juni 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad.



Afbeelding: Uitsnede geldend bestemmingsplan

Het perceel Puntweg 8, 8a en 8b te Punthorst heeft de enkelbestemming “Agrarisch”, met de functieaanduiding “specifieke vorm van agrarisch - kwekerij”. De gehele locatie heeft de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 6”. De gebiedsaanduiding ter plaatse is “teeltgebied”.

Voor het plan zal een bestemmingsplanprocedure (herziening) gevolgd worden om de gewenste situatie mogelijk te maken.

Een dergelijke procedure kan alleen worden gevoerd als wordt aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, waartoe voorliggende toelichting is opgesteld.

1.4 De bij dit plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied, partiële herziening Puntweg 8, 8a en 8b”, bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding, schaal 1:1.000 (tek. nr. NL.IMRO.0180.5102019001-ON01);
- regels;
- toelichting.

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. De toelichting heeft geen rechtskracht. In de toelichting zijn de aan het plan ten grondslag liggende onderzoeken en een planbeschrijving opgenomen.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere weergave gegeven van het plan mede in relatie tot het vigerende ruimtelijk beleid. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en zijn hierbij uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 komt de juridische aspecten/planverantwoording aan de orde. In hoofdstuk 6 komen de economische uitvoerbaarheid en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

2 Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Huidige situatie

Het perceel Puntweg 8, 8a en 8b te Punthorst betreft een bedrijfswoning met een schuur, een kassencomplex, een schuur en een waterbassin. Achter de kassen bevinden zich teeltbedden en een ruw verwilderd terrein met daarop afval en verwilderde beplanting.

Er is geen sprake (meer) van agrarische bedrijvigheid, waardoor het perceel feitelijk alleen nog wordt gebruikt voor een reguliere woonfunctie. De globale ligging van het plangebied is op de volgende afbeelding weergegeven.



Afbeelding: Overzicht plangebied

De woning bestaat uit een woongedeelte en een aangebouwde garage. Aan de westzijde van de woning staat, de schuur en het kassencomplex. De volgende afbeeldingen geven een impressie van de huidige situatie.



Afbeelding: voorzijde Puntweg 8 en 8a



Afbeelding: Schuur met kassen (Puntweg 8b)



Afbeelding: Terrein

2.2

Toekomstige situatie

Het voornemen is om ter plaatste van de Puntweg 8b een nieuwe woning op te richten. Daarvoor moet de bestemming op de planlocatie gewijzigd worden naar "Wonen-1". Met het voorliggende bestemmingsplan wordt daar aan medewerking verleend. Er wordt gebruik gemaakt van Rood voor Rood, conform de beleidsnotitie "toepassing uitvoeringskader Rood voor rood met gesloten beurs in de gemeente Staphorst".

De voormalige agrarische opstallen (schuur, kassen en waterbassin) worden verwijderd en het gehele terrein wordt opgeruimd. Bij de nieuwe woning komt een bijgebouw van 250 m². Dit is meer dan de normaal toegestane oppervlakte, maar is gerechtvaardigd vanuit de inspanningen die gedaan worden KGO.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een erfinrichtingsplan opgesteld. Dit plan is in de bijlage toegevoegd. Op het erfinrichtingsplan is aangegeven hoe het erf is ingepast in het omliggende landschap. Op onderstaande afbeelding is de toekomstige situatie in een tekening weergegeven.



Afbeelding: tekening gewenste situatie

Ontwerp

Toelichting



Afbeelding: rechtsvoor nieuwe woning met schuur



Afbeelding: linksvoor nieuwe woning

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Het beleid van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit van Nederland tot 2040 is neergelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen acht het Rijk zich verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De benoemde rijksbelangen hebben echter geen betrekking op de ontwikkelingen die binnen het onderhavige plangebied zijn voorgenomen.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels voor de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Deze ruimtelijke onderbouwing raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

3.1.3 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Artikel 3.1.6 lid 2 van de Bro geeft aan dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan een aantal voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De definitie voor een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1, lid 1, Bro) luidt als volgt:
Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een "stedelijke ontwikkeling" is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling:

- drie woningen rechtstreeks, drie woningen via een wijzigingsbevoegdheid bij bestaande lintbebouwing (ABRvS 18 december 2013, 201302867/1/R4 (Weststellingewerf))
- één woning (ABRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4 (Midden-Delfland))

Het begrip "woningbouwlocatie" (zoals opgenomen in de omschrijving van het begrip "stedelijke ontwikkeling" in artikel 1.1.1 Bro) is niet nader gedefinieerd. Gelet op de kleinschalige woningbouw die bovenstaande plannen mogelijk maken, is de Afdeling van oordeel "dat de plannen niet voorzien in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. De plannen kunnen dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling".

De voorgenomen ontwikkeling betreft de toevoeging van één woning aan de woningvoorraad ten opzichte van de huidige situatie, dit is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling en hoeft daarom niet aan de ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskeuzes en uitgangspunten van het Rijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

In de Omgevingsvisie Overijssel heeft de provincie het integrale beleid voor de fysieke leefomgeving aangegeven, voor de ontwikkeling van Overijssel tot 2020 en verder. De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is 'een toekomstvast 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 perceel Puntweg 8 en 8a en 8b maakt deel uit van een gebied dat aangeduid is als 'buitengebied accent productie' (schoonheid van de moderne landbouw). Dit zijn gebieden voor landbouw die bijdragen aan de kwaliteit van de grote open cultuurlandschappen.

Bij het sturen op ruimtelijk kwaliteit is in de Omgevingsvisie een sleutelrol weggelegd voor de gebiedskenmerken.

3.2.2

Omgevingsverordening Overijssel

Het uitvoeringsinstrument dat aan de omgevingsvisie is gekoppeld is de Omgevingsverordening Overijssel 2009 van de provincie. In deze verordening is juridisch vastgelegd dat bij bestemmingsplannen ingegaan moet worden op de verschillende lagen zoals deze zijn vastgelegd in de catalogus gebiedskenmerken, waarbij wordt onderbouwd dat de ontwikkeling bijdraagt aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

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 'lust & leisure'-laag. Elk gebied in de provincie wordt gekarakteriseerd door kenmerken uit de vier verschillende lagen. Vaak liggen ze over elkaar heen en is op één plek sprake van kenmerken van verschillende lagen. Op andere plekken is dat niet zo en domineert een bepaalde laag.

Voor het perceel Puntweg 8, 8a en 8b te Punthorst komen gebiedskenmerken voor uit de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap en de 'lust & leisure'-laag.

In de natuurlijke laag maakt het perceel deel uit van een gebied dat aangeduid is als 'dekzandvlakte en ruggen'.

In de laag van het agrarisch cultuurlandschap maakt het plangebied deel uit van een gebied dat is aangeduid als 'jonge heide- en broekontginningslandschap'. De dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende grote ruimtematen bepalen het beeld van dit landschapstype.

De zogenaamde 'lust & leisure'-laag is het domein van de belevenis, betekenis en identiteit. In deze laag maakt het plangebied 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.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan betreft planologische vastlegging van een extra woning, gecombineerd met de sloop van de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen. Dit heeft geen gevolgen voor de kenmerken van de betreffende lagen.

3.2.3

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Met het vaststellen van de Omgevingsvisie is het eerdere detailkader van de provincie van Rood-voor-rood, Rood-voor-groen en Nieuwe landgoederen vervallen. Daarvoor in de plaats is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) geïntroduceerd als nieuw kwaliteitsinstrument. De kern van KGO is dat nieuwe ontwikkelingen, voor zover niet strijdig zijn met het generieke ruimtelijke beleid voor Overijssel, worden toegestaan als de geboden ontwikkelruimte in balans is met de investering in ruimtelijke kwaliteit. Het financiële voordeel dat een ontwikkelaar heeft bij de opwaardering van zijn grond als gevolg van de bestemmingswijziging, moet worden ingezet voor investeringen in ruimtelijke kwaliteit.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is naast de normale landschappelijke inpassing van de nieuwbouw, vanwege een groter bijgebouw voor hobbymatig gebruik, tevens een extra investering in 'rood' of 'groen' nodig. Het geheel dient een meerwaarde te zijn voor de omgeving. De ervenconsulent heeft een advies afgegeven over de basis- en extra inspanningen ten behoeve van de inpassing van de voorgenomen ontwikkeling. Dit advies is verwerkt in een ruimtelijke motivatie, dat is opgenomen in de bijlage bij de toelichting.

Het advies van de ervenconsulent is overgenomen en betreffen de volgende basisinvesteringen en extra investeringen:

- Sloop van bestaande opstallen (kassen en bedrijfsgebouw);
- Inspanning om het erf op te knappen;
- Het bijgebouw is ontworpen in samenhang met de andere bebouwing, er wordt extra kwaliteit ten opzichte van de standaard welstandseisen geleverd.
- Het verbeteren van de bodemkwaliteit van het gehele perceel.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een toepassing van Rood voor Rood, een ontwikkeling in het buitengebied wat daar passend is. Er wordt aan KGO voldaan om de oprichting van de woning met groter bijgebouw (dan standaard mogelijk is) te realiseren.

3.3

Gemeentelijk beleid

Beleidsnotitie Rood voor Rood

De gemeentelijke beleidsnotitie betreft een specifieke, op de gemeente Staphorst gerichte, uitwerking van het provinciale beleid (partiële streekplanherziening Rood voor Rood met gesloten beurs (2005)). Het hoofddoel van de regeling is het versterken van ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied door de sloop van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen en door overige verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Onderstaand zijn de meest relevante uitgangspunten van de regeling weergegeven. De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan deze uitgangspunten.

Minimaal 4500 m² aan kassen of minimaal 850 m² sloop aan landschapsontsierende agrarische bedrijfsbebouwing;

In de voorgenomen ontwikkeling wordt ongeveer 3.502 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt, dit bestaat uit 3.177 m² aan kassen en een bedrijfsgebouw van 325 m². Door deze combinatie wordt voldaan aan de sloopeis. Daarnaast wordt er nog een foliebassin verwijderd van 300 m².

Voor de sloopkosten wordt standaard een bedrag van 25 euro per m² gehanteerd;

In de provinciale Rood voor Rood-regeling werd een standaardwaarde voor de sloopkosten van € 25,- per vierkante meter bebouwing gehanteerd. Dit bedrag mocht de initiatiefnemer gebruiken om de sloopkosten te dekken en alle verhardingen te verwijderen. De provincie heeft in 2009 toestemming gegeven uit te gaan van een afwijkend bedrag in de situaties waar blijkt dat de sloopkosten hoger uitvallen.

In deze situaties wordt de initiatiefnemer gevraagd twee sloopoffertes te overleggen en voor de sloopkosten uit te gaan van het laagste offertebedrag. Uitgaande van de offerte waarbij de sloopkosten het laagst liggen, zijn de totale sloopkosten van de bebouwing aan de Puntweg 8b te Punthorst € 116.710,- (inclusief asbestsanering en aanbrengen zwarte grond).

Bij de bepaling van de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt de berekeningsmethode van Dienst Landelijk Gebied gehanteerd;

De regeling Rood voor Rood biedt de initiatiefnemer een vrij te besteden deel van de opbrengsten van de woningbouwkavel. Daarbij wordt uitgegaan van een vergoeding van een deel van de waarde van de te slopen bebouwing. Deze vergoeding bedraagt 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de bebouwing. De taxatie van de gecorrigeerde vervangingswaarde moet uitgevoerd worden conform de berekeningswijze die door de DLG is beschreven in "Informatie gecorrigeerde vervangingswaarde in het kader van de Rood voor Rood-regeling provincie Overijssel". Op basis van deze berekeningsmethode is de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen gebouwen aan de Puntweg 8b vastgesteld. De totale gecorrigeerde vervangingswaarde komt daarmee op € 40.000,-. Dertig procent hiervan hoeft de initiatiefnemer niet te investeren. Dit is een bedrag van € 12.000,-. De volledige berekening is opgenomen in de bijlage Financieel overzicht.

Uit de waarde van de bouwkavel van een woning dient de aanvrager de sloopkosten en de bijdrage voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit te bekostigen;

Het bedrag dat minimaal geïnvesteerd moet worden in ruimtelijke kwaliteit bij de Rood voor Rood-regeling, wordt berekend door het bedrag van de waarde van de bouwbestemming te verminderen met de sloopkosten en de vergoeding van dertig procent van de gecorrigeerde vervangingswaarde. De waarde bouwbestemming van de bouwkavel is getaxeerd op € 175.000,-. Hier mag de inbreng van de agrarische waarde (€ 35.000,-) van worden afgehaald.

Daarnaast realiseert de initiatiefnemer landschappelijke inpassingen. Er wordt geïnvesteerd in de inrichting van het erf. De kosten voor de landschappelijke inrichting bedragen gezamenlijk € 5.084,-.

De advieskosten ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit kunnen ook worden opgedragen. In dit geval zijn er kosten gemaakt ten behoeve van advies, kosten voor het opstellen van de taxatierapporten, voor het advies van het Oversticht en voor het asbestinventarisatierapport. Daarbij opgeteld komen de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de noodzakelijke onderzoeken en de leges. Het totale bedrag voor de advieskosten bedraagt € 15.450,-. Hier komen de leges van € 9.394,- nog bij.

In de tabel hieronder zijn de totale kosten ten behoeve van de investeringen in ruimtelijke kwaliteit weergegeven. De genoemde bedragen zijn inclusief BTW.

Opbrengst					
Getaxeerde waarde bouwka- vel				€ 175.000	
Inbreng agrarische grond (15%)				€ 35.000	
Waardestijging bouwgrond					€ 140.000
Kosten					
<i>Kassen, 3.177 m² a € 25,00</i>					
Sloopkosten incl. asbestsanering				€ 79.425	
Gecorrigeerde vervangingswaarde 30% van	22.500			€ 6.750	
<i>Loods, 325 m² a € 25,00</i>					
Sloopkosten incl. asbestsanering				€ 8.125	
Gecorrigeerde vervangingswaarde 30% van	15.000			€ 4.500	
Advieskosten incl. bestemmingsplan				€ 15.450	
Leges (bebouwing < 450 m ²)				€ 9.394	
Totaal kosten					€ 123.644
Investering Ruimtelijke kwaliteit					
Erfinrichting				€ 2.064	
<i>Terrein, waterbassin en overige</i>					
Verwijderings- en opruimkosten					
Zie bijlage Timmerman				€ 25.410	
<i>Foliebassin, 300 m² a € 12,50</i>					
Sloopkosten incl. asbestsanering				€ 3.750	
Gecorrigeerde vervangingswaarde 30% van	2.500			€ 750	
Grondonderzoek				€ 100	
Herstelbemesting				€ 2.920	
					€ 34.994
"Over" naar groenfonds					€ 18.638-

De inhoudsmaat van de woning mag niet meer dan 750 m³ bedragen en bijgebouwen mogen maximaal 75 m² bedragen;

De op te richten woning wordt inclusief bijgebouw ontwikkeld. De totale inhoud bedraagt hierdoor circa 1.100 m³. Deze inhoudsmaat wordt vastgelegd in dit bestemmingsplan en zorgt daarmee voor een planologische borging. Er komt dus geen separate bijgebouw, behoudens de schuur ten behoeve van hobbymatig gebruik. Deze schuur mag 250 m² zijn, conform de KGO-balans (zie paragraaf 3.2.3).

**De meerwaarde van de bouwka-
vel moet aantoonbaar worden ingezet voor
bijvoorbeeld verbetering van de beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing en
realisatie van nieuw groen;**

In de bijlagen "inrichtingsplan" en "ruimtelijke motivatie" is uitgebreid beschreven hoe de meerwaarde van de kavel wordt ingezet voor de verbetering van ruimtelijke kwaliteit. De te nemen maatregelen zijn aangegeven in paragraaf 3.2.3 van deze toelichting.

Landschapsplan Staphorst

De gemeenteraad heeft in 2011 het Landschapsplan Staphorst vastgesteld. 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 een landschapsplan zijn onder andere: de behoefte aan een integratiekader 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.

Het plangebied heeft als landschapstype 'jonge ontginningenlandschap' en ligt in het deelgebied 'dekzandgebied'. Het dekzandgebied kenmerkt zich door een afwisselend landschap van jonge ontginningen. Voor het dekzandgebied geldt dat de kavelstructuur - de 'waaier' waarvan alle lijnen uitkomen in de puntlanden – wordt benut als vormgevend principe voor landschapsversterking. In het dekzandgebied gaat het hierbij vooral om wegbeplanting en perceelgrensbeplanting.

In het gemeentelijk beleid worden mogelijkheden voor het investeren in ruimtelijke kwaliteit genoemd, zoals het herstel van karakteristieke waarden van bebouwing of landschapselementen en het nieuw aanleggen van singel- of erfbeplanting.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een inrichtingsplan opgesteld, zie bijlage.

Ruimtelijke Atlas en Welstandsnota

De Ruimtelijke Atlas en Welstandsnota van de gemeente Staphorst dient als vervanging van de voorgaande welstandsnota, die als te knellend werd ervaren. Daarvoor in de plaats is er een globaler welstandsbeleid op basis van een welstandskaart. De atlas is een analyse en verhaal in kaartbeelden van de gemeente.

De welstandsnota is meer dan voorheen gebaseerd op de ruimtelijke opbouw van de gemeente en haar verschillende kernen. De welstandskaart is een specifieke uitwerking van de atlas voor het welstandsbeleid.

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

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

Het plangebied bevindt zich in het 'jonge ontginningen landschap' waar een 'beperkt regime' geldt. Bij een beperkt welstandsregime wordt het gebouw of object alleen in relatie tot haar omgeving getoetst, de stedenbouwkundige benadering. Op dit niveau doet het bestemmingsplan in de regel uitspraken over oppervlakte en hoogte van de bebouwing, zonder in te gaan op de ruimtelijke vormgeving. Een beperkt welstandsregime beperkt zich tot het aansluiten bij de ruimtelijke structuur van de omgeving, het reageren op de bebouwing aan laan, straat of plein of in bouwblok, het handhaven of versterken van de specifieke kenmerken van het gebied, de vormgeving van de overgang tussen openbaar en privé gebied en de materiaaltoepassing en het kleurgebruik ten opzichte van de omgeving.

Voor zover mogelijk worden deze uitgangspunten vertaald in het voorliggende plan. Bij de voorgenomen ontwikkeling blijft de hoofdvorm van de woning behouden. In het kader van welstand is het plan getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota en is de nieuwe erfinrichting afgestemd met het Oversticht.

De stadsbouwmeester geeft bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen nog een definitief oordeel over het bouwplan.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

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

4.1 Archeologie

4.1.1 Aanleiding en doel

De toenemende bedreiging van het archeologische erfgoed in heel Europa, niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening, gaf aanleiding voor het in 1992 door de Europese lidstaten ondertekende Verdrag van Valletta. Dit verdrag wordt ook wel het Verdrag van Malta genoemd.

Doel van het archeologisch (voor)onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologisch (voor)onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

4.1.2 Doorwerking naar het plan

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Staphorst heeft het plangebied een lage archeologische verwachting (aanduiding Waarde – Archeologie 6). Alleen bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte van minimaal 1,5 ha is archeologisch onderzoek noodzakelijk. In dit geval gaat het om de bouw van een woning en een schuur, er vinden dus geen ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte van minimaal 1,5 hectare plaats. Ook bij het verwijderen van de bestaande opstallen wordt de grond niet dieper dan 40 cm geroerd.

Nader archeologisch onderzoek is niet nodig.

Conclusie

Het aspect archeologie levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Cultuurhistorie

4.2.1 Aanleiding en doel

Sinds 1 januari 2012 is de zorgplicht voor cultuurhistorie formeel vastgelegd. Alle cultuurhistorische waarden dienen in ruimtelijke plannen meegewogen te worden. Deze maatregel is een gevolg van het project Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo). Cultuurhistorische waarden kunnen bijdragen aan het landschap van de toekomst.

Ze kunnen een bron van inspiratie zijn bij de inrichting van de ruimte en tegelijk iets van het verleden zichtbaar houden. Zo verhoogt cultuurhistorie de kwaliteit van de leefomgeving.

4.2.2 Doorwerking naar het plan

De bestaande woning en bedrijfsgebouwen zijn geen gemeentelijk monument en zijn niet als 'karakteristiek' aangeduid.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Besluit externe veiligheid inrichtingen

4.3.1 Aanleiding en doel

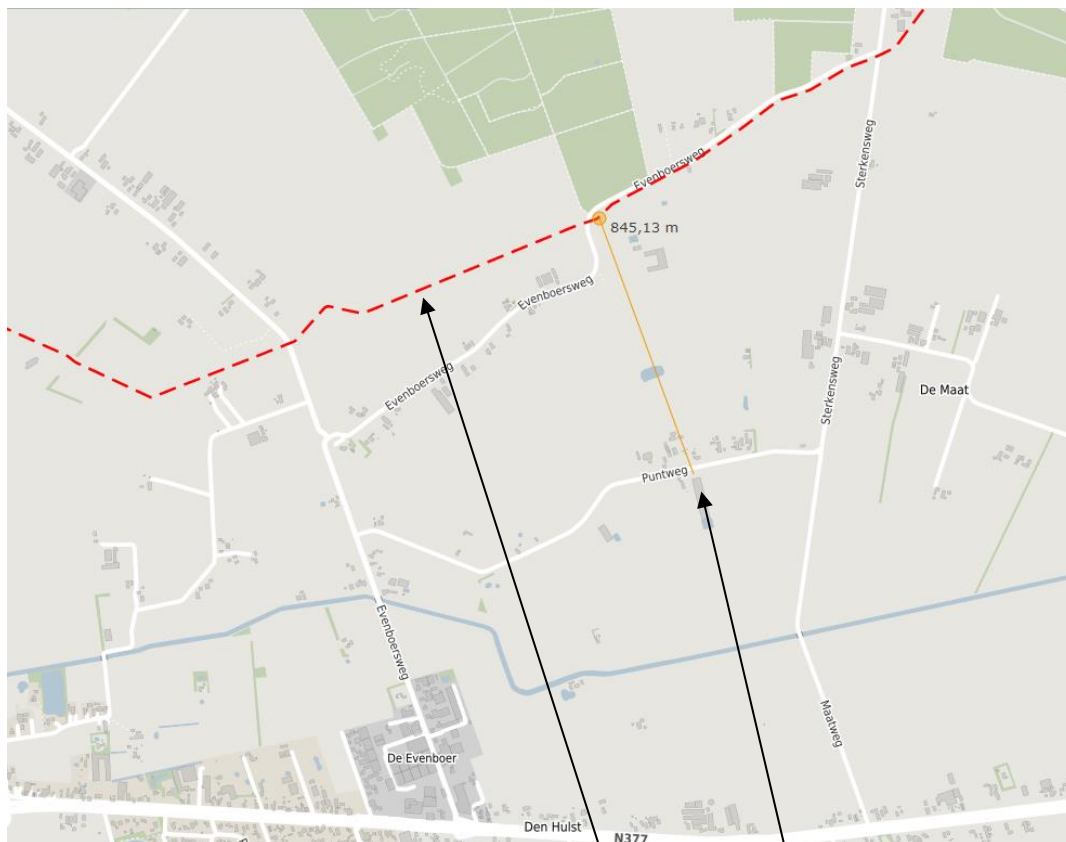
Bij het transport, de opslag en bij het be- en verwerken in bedrijven van gevaarlijke stoffen, maar ook nabij luchthavens bestaat de kans op ongevallen waarbij slachtoffers vallen die niet bij de activiteit betrokken zijn. Personen die in bedrijven werken worden door de wetgeving rond arbeidsomstandigheden beschermd. Personen die zich buiten (extern) de bedrijfsgrens bevinden worden beschermd door wet- en regelgeving voor externe veiligheid. De vuurwerkramp in Enschede van mei 2000 heeft geresulteerd in een formalisering en deels aanscherping van wet- en regelgeving om het risico van dergelijke ongevallen te beperken.

Het doel van de toets op externe veiligheidsaspecten rond ruimtelijke plannen is na te gaan welke risico's de voorgenomen ontwikkelingen met zich brengen. Dit om de mogelijkheid te bieden een externe veiligheidssituatie te creëren die voldoet aan de behoeften. Daartoe kan het ruimtelijk initiatief of specifieke wijze worden ingevuld en kunnen eventuele aanvullende maatregelen worden getroffen.

Het externe veiligheidsonderzoek richt zich eerst op het plaatsgebonden risico. Dit geeft een beeld van de ruimtelijke verdeling van de hoogte van de risico's rond een bron. Vervolgens wordt nagegaan wat de hoogte van het groepsrisico is. Dit geeft inzicht in de aantallen personen die bij een ongeval kunnen worden betrokken. Als er sprake is van groepsrisico, als een ongeval tot meer dan 10 dodelijke slachtoffers kan leiden, moeten risicogegevens worden verzameld, moet een advies over het voorgenomen initiatief aan de regionale brandweer worden gevraagd en is de initiatiefnemer verplicht de veranderingen in het groepsrisico door de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden.

4.3.2 Doorwerking naar het plan

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.



Afbeelding Risicokaart "Alles tonen" en ligging buisleiding en planlocatie

Het plangebied is niet binnen de invloedssfeer gelegen van een risicovolle Bevi-inrichting.

Buisleidingen

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van buisleidingen, waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. De dichtst bij gelegen buisleiding ligt op 845 meter afstand.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

In de omgeving bevindt zich geen spoorweg waarover (beperkt) gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In en in de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich ook geen routes met transport van gevaarlijke stoffen over weg of water.

Kabels

In en in de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen kabel welke van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Bodem

4.4.1 Aanleiding en doel

De mens gebruikt de bodem op vele manier, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit ook in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat de mens al vele eeuwen gebruik maakt van de bodem heeft hij overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering worden de ernstige chemische verontreiniging van de bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

4.4.2 Doorwerking naar het plan

In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

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

Ter plaatse wordt een nieuwe woning bestemd. Daarom is een verkennend bodemonderzoek nodig. Deze is uitgevoerd en als bijlage ingesloten. De conclusie uit het onderzoek is dat er geen verontreinigingen op het onderzochte perceel zijn aangetoond. Met de gevolgde onderzoeksstrategie is de algemene milieuhygiënische kwaliteit ter plaatse van het noordelijk deel van het perceel, naar het oordeel van Omgevingsdienst IJsselland, voldoende vastgelegd. Voor wat betreft de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem hoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen te worden gesteld aan het gebruik van het onderzochte perceel Puntweg 8b te Punthorst.

4.5 Ecologie

4.5.1 Aanleiding en doel

Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan planten- en diersoorten in stand te houden. Bovendien komen veel soorten ook buiten natuurgebieden voor. De nieuwe Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming (Wnb) is drieledig: ten eerste de bescherming van de biodiversiteit in Nederland, ten tweede decentralisatie van verantwoordelijkheden en ten derde vereenvoudiging van regels.

Gebiedsbescherming

In de nieuwe Wet natuurbescherming blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermde Natuurmonumenten komt te vervallen.

Soortenbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten.

De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

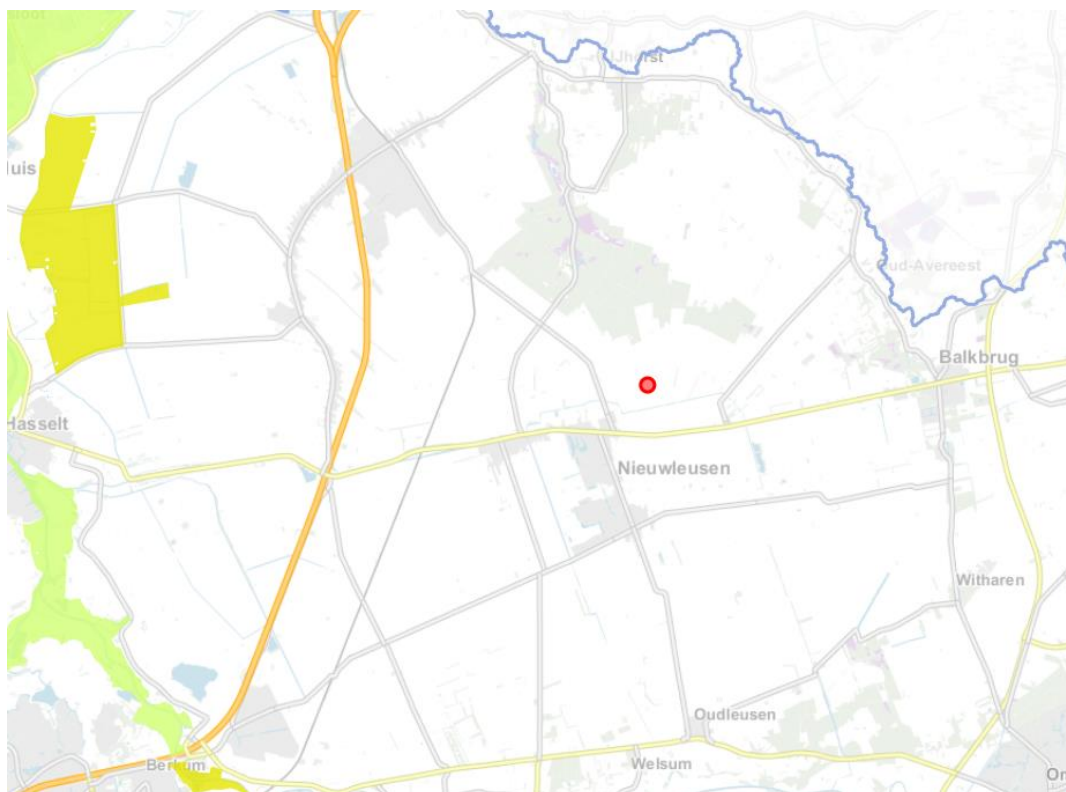
1. Vogels met jaarrond beschermde nesten;
2. Overige vogels;
3. Soorten van de Habitatrictlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
4. Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
5. Overige soorten die op nationaal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

4.5.2 Doorwerking naar het plan

Van belang is om na te gaan in hoeverre er sprake is of kan zijn van één of meerdere van de bovengenoemde 'verboden activiteiten'. Door EcoMilieu uit Daarle is een ecologisch onderzoek uitgevoerd, projectcode EM181017 met datum 5 november 2018.

Gebiedsbescherming

Hierna is de ligging van de omliggende natuurgebieden weergegeven.

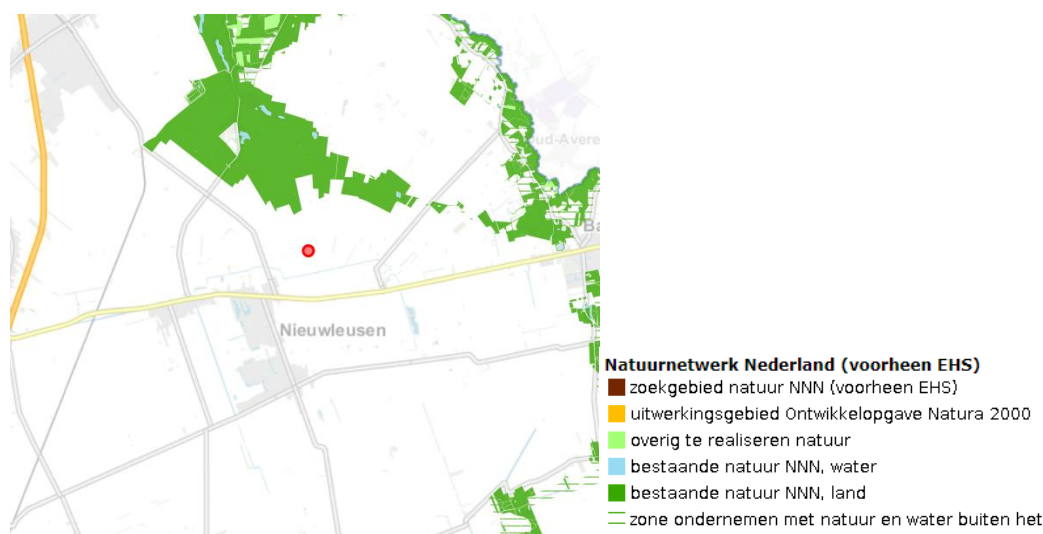


Afbeelding: omliggende Natura-2000 gebieden en de planlocatie (rode marker)

Het dichtst bij ligt het gebied Olde Maten & Veerslootslanden ligt op 10,5 kilometer van het plangebied. Dit ligt ten westen van het plangebied. De Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht, ten zuiden van het plangebied, ligt op ruim 12 kilometer.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen ook wel Ecologische Hoofdstructuur genoemd) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NNN begrenzing van Overijssel is als verordening opgenomen in de Overijsselse Omgevingsvisie. Op 12 april 2017 hebben Gedeputeerde Staten een nieuwe begrenzing van de NNN vastgesteld, De NNN maakt onderdeel uit van de Zone Ondernemen met Natuur en Water (Zone ONW).

Rondom het plangebied bevinden zich NNN-gebieden en bos- en natuurgebieden die buiten de NNN vallen. Het dichtst bij gelegen NNN-gebied bevindt zich op 895 meter van het plangebied. Dit geldt voor het gebied ten noorden van de planlocatie. De andere gebieden liggen allemaal op grotere afstand. Zie de kaart hierna.



Afbeelding: NNN en ligging planlocatie (rode stip)

Het plangebied zelf bevindt zich niet binnen de NNN en gezien de afstanden tot de omliggende gebieden kan gesteld worden dat er geen invloed is op een NNN-gebied en er geen nader onderzoek naar gebiedsbescherming noodzakelijk is.

Soortenbescherming

Van belang is om na te gaan in hoeverre er sprake is of kan zijn van één of meerdere van de bovengenoemde 'verboden activiteiten'.

Er worden door de geplande ingrepen geen negatieve effecten verwacht op beschermde soorten of aanwezige functies. Er verdwijnen dus geen huisvestingsplaatsen van waardevolle soorten zoals bijvoorbeeld gierzwaluwen en vleermuizen. Ook verdwijnen er geen belangrijke bomen, waardoor eventuele vliegroutes van vleermuizen worden aangetast. Nader onderzoek naar flora en fauna is hierdoor niet nodig.

Bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden dient te allen tijde rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Verstoring van broedgevallen (in gebruik zijnde nesten) van vogels dient te worden voorkomen.

Verder bestaat er geen noodzaak voor een nadere analyse van natuurwaarden in het kader van het nationaal of provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6

Geluid

4.6.1

Aanleiding en doel

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen.

Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

Op Europees niveau is het voornaamste doel op het gebied van geluidshinder dat niemand wordt blootgesteld aan geluidsniveaus die zijn of haar gezondheid en de kwaliteit van zijn of haar bestaan in gevaar brengen.

Het doel van eventueel uit te voeren akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, railverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen.

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

4.6.2 Doorwerking naar het plan

Met dit project wordt de bouw van een extra woning mogelijk gemaakt. Een woning is in de zin van de Wet geluidhinder een geluidsgevoelig object. De te bouwen woning zijn gelegen binnen de zone van de Puntweg. In de nabijheid van het projectgebied is geen sprake van een spoorweg dan wel een gezonde industrie-terrein.

Er is reeds sprake van een bestaande (bedrijfs)woning. Voor de nieuwe woning is op grond van de Wet geluidhinder een akoestische afweging in het kader van dit project vereist. Daarbij is blijkens de “geluidscontourenkaart van 2030” opgesteld door de gemeente Staphorst de geluidswaarde op de gevel van de voorgenomen woning minder dan 48 dB en wordt aan de voorkeurswaarde op basis van de Wet geluidhinder voldaan.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Aanleiding en doel

Een gezonde buitenlucht is belangrijk voor de maatschappij. Tot op Europees niveau spant men zich daarom in om de luchtkwaliteit op orde te krijgen door middel van regels en normen. Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op. Een groot aantal bouwprojecten, zoals wegverbredingen en de aanleg van bedrijventerreinen en nieuwbouwwijken, lagen en liggen daarom soms nog steeds stil.

Doordat in overschrijdingsgebieden soms ook gewenste of noodzakelijke plannen en projecten worden stilgelegd, ontstond een discussie om gewenste en soms noodzakelijke plannen toch doorgang te kunnen laten vinden. Dat heeft geresulteerd in nieuwe regels voor luchtkwaliteit.

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- a. geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- c. een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- d. een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

4.7.2

Doorwerking naar het plan

Ruimtelijk-economische besluiten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de concentraties in de buitenlucht van stoffen waarvoor bijlage 2 van de Wet milieubeheer een grenswaarde bevat, worden niet individueel getoetst aan die grenswaarden. De effecten van deze projecten op de luchtkwaliteit worden verdisconteerd in de trendmatige ontwikkeling van de luchtkwaliteit, zoals beschreven in het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL).

Bij besluitvorming is het dus van belang om te bepalen of een initiatief 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Vooralsnog geldt dat:

- voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden;
- voor infrastructuur dat bij minder dan 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie) ook geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden;
- voor kantoorlocaties is dat bij minder dan 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, of 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling zal per saldo geen sprake zijn van een verslechtering van de luchtkwaliteit als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan. Nader onderzoek is dan ook niet nodig.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

4.8.1 Aanleiding en doel

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

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Deze publicatie bevat onder meer lijsten met richtafstanden van diverse milieuhinderlijke activiteiten en stappenplannen voor concrete situaties.

Richtafstandenlijsten

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Voor veehouderijbedrijven moet de Wet geurhinder en veehouderij worden gehanteerd. Voor rundvee geldt de afstand van 50 meter en voor intensieve veehouderij wordt de afstand bepaald op basis van het aantal dieren met bijbehorende stalsystemen. Daarnaast heeft de gemeente Staphorst op 8 januari 2013 de "Verordening geurhinder en veehouderij 2012" vastgesteld. Hierdoor is het mogelijk de geurbelasting op woningen in een bepaald gebied 3,0 Ou toe te staan. Dit is niet voor het gebied van toepassing waar de planlocatie in ligt.

4.8.2 Doorwerking naar het plan

Voor doorwerking naar het plan moet het vanuit twee perspectieven worden beoordeeld:

1. Vanuit de omgeving naar het plangebied
2. Vanuit het plangebied naar de omgeving

Vanuit de omgeving naar het plangebied

In de nabije omgeving van het plangebied zijn een aantal bedrijven gevestigd:

- Puntweg 7-7A (vrouwelijk jongvee ten behoeve van melkveehouderij)
- Puntweg 11 (melkveehouderij)
- Puntweg 6 (boomkwekerij)
- Puntweg 9 (zorgboerderij met houtopslag)

Voor de twee rundveebedrijven geldt dat het emissiepunt van de stallen op 50 meter afstand of meer moeten liggen. Dat is het geval.

De bomenkwekerij heeft een agrarische bestemming, derhalve geldt ook hiervoor een minimale afstand van 50 meter, hier wordt aan voldaan.

Voor een zorgboerderij geldt een minimale afstand van 30 meter (categorie 2 volgens bijlage 1 van de VNG-brochure).

Het bedrijven in de omgeving liggen dus op voldoende afstand van het plangebied.

Vanuit het plangebied naar de omgeving

Binnen het plangebied worden geen milieubelastende activiteiten mogelijk gemaakt. De ontwikkeling brengt geen beperkingen met zich mee voor omliggende bedrijven. Vanuit het plangebied naar de omgeving zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.9 Watertoets

4.9.1 Aanleiding en doel

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. Dit geldt voor alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is, dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De watertoets is wettelijk verankerd met het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets).

De wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg met de waterschappen.

4.9.2 Doorwerking naar het plan

Ten behoeve van de watertoets is via het instrument www.dewatertoets.nl een wateradvies opgevraagd. Het blijkt dat het plangebied in het beheersgebied ligt van het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

Op basis van de uitgevoerde watertoets blijkt dat voor dit initiatief de normale procedure gevolgd kan worden. De watertoets is als bijlage bij deze toelichting 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 m². Per saldo neemt oppervlakte verharding flink af, wat positief is voor de hemelwaterafvoer in het gebied. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, 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.

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 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. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. In dit geval wordt een voorziening gemaakt waardoor alle hemelwater op eigen terrein (met behulp van het achterliggende weiland) kan worden geïnfilterd, zie bijlage met het Inrichtingsplan.

De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen. 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.

Conclusie

Het aspect water levert geen problemen op bij de voorgenomen ontwikkeling.

5 Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Planopzet en systematiek

De hiervoor beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid, bedrijven en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding (plankaart) vormen het juridisch bindende deel. Op de verbeelding worden de toegekende bestemmingen en aanduidingen visueel weergegeven. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De toelichting heeft zelf geen juridische bindende werking, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

5.2 Toelichting op de regels

5.2.1 Opbouw

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, zoals verplicht is sinds 1 juli 2013. Dit houdt onder meer in dat het plan IMRO-gecodeerd wordt opgeleverd. Navolgend wordt de opbouw, indeling en systematiek van de regels kort toegelicht.

Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Bestemmingsregels

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

bestemmingsomschrijving:

De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies;

bouwregels:

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart);

afwijken van de bouwregels:

Bij een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van de bouwregels ten aanzien van het oppervlak en de vorm van bijbehorende bouwwerken;

specifieke gebruiksregels:

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval zijn toegestaan dan wel strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die functies, waarvan het niet op voorhand duidelijk is. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling/verduidelijking op de in de bestemmingsomschrijving genoemde functies;

afwijken van de gebruiksregels:

Bij een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van het in de bestemmingsomschrijving beschreven gebruik van hoofdgebouwen.

Algemene regels*Anti-dubbeltelbepaling:*

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het bestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld;

Algemene gebruiksregels:

Deze bepaling bevat een opsomming van strijdig gebruik van gronden en bouwwerken in algemene zin;

Algemene afwijkingsregels:

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;

Algemene wijzigingsregels:

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;

Overige regels:

Hier staan regels geformuleerd ten aanzien van bijvoorbeeld welstand en wegverkeerslawaaï en er wordt de mogelijkheid geboden om nadere eisen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Overgangs- en slotregels*Overgangsrecht:*

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend.

Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het overgangsrecht is opgenomen zoals opgenomen in artikel 3.2.1 Bro. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet;

Slotregel:

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.3**Bestemmingen**

Naast de inleidende regels (begrippen en wijze van meten), algemene regels (zoals bouwregels, gebruiksregels en procedureregels) en de overgangs- en slotregels, zijn de bestemming 'Wonen-1' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' in dit plan opgenomen:

*Enkelbestemmingen***'Agrarisch'**

Dit artikel geeft aan hoe de gronden met deze bestemming gebruikt mogen worden. Er is geen bouwvlak opgenomen met deze bestemming. In dit artikel zijn een aantal specifieke afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden opgenomen.

'Wonen-1'

Dit artikel geeft aan dat binnen het bestemmingsvlak één burgerwoning is toegestaan. Binnen deze bestemming zijn erf en tuin tevens toegestaan. Bijgebouwen zijn mogelijk tot de oppervlaktematen zoals deze in de regels zijn genoemd. Ook in dit artikel zijn een aantal specifieke afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

*Dubbelbestemmingen***'Waarde - Archeologie 6'**

Door middel van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' worden de archeologische waarden beschermd. Deze dubbelbestemming is conform het moederplan 'Buitengebied Staphorst' uit 2013 overgenomen.

6 Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Kosten die samenhangen met de voorgenomen ontwikkeling worden gedragen door de initiatiefnemer. Hiertoe wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Staphorst en de initiatiefnemer. In de overeenkomst wordt uitgesloten dat de voorgenomen ontwikkeling kosten meebrengt voor de gemeente Staphorst. Gelet op het hiervoor genoemde wordt gesteld dat deze ontwikkeling economisch uitvoerbaar is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de procedure zoals vastgelegd in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening voorbereid met de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Door het voeren van de genoemde procedure, wordt een ieder in de gelegenheid gesteld voor het indienen van zienswijzen.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor de duur van zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegd. Na deze termijn wordt het resultaat van de terinzagelegging in dit bestemmingsplan weergegeven.

Burenparticipatie

In het kader van burenparticipatie heeft de initiatiefnemer de plannen besproken met de omwonenden. De volgende adressen zijn actief benaderd:

- Puntweg 6
- Puntweg 7
- Puntweg 7A
- Puntweg 8 en 8A
- Puntweg 9
- Puntweg 9A
- Puntweg 11

De buurtbewoners zijn enthousiast over de ontwikkeling en hebben geen op- of aanmerkingen op het plan.

Bijlagen

Inrichtingsplan

Ruimtelijke motivatie

Financieel overzicht

Ontwerp

Toelichting

Ecologisch onderzoek

Ontwerp

Toelichting

Watertoets

Bodemonderzoek