

**Bestemmingsplan Staphorst Dorp -
Rouveen 2016, partiële herziening
Ebbinge Wubbenlaan ong.**

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

Vestus Bouwadvies
RB 20.048
Oktober 2017
Dhr. H. de Roo
Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 4
1.1	Aanleiding 4
1.2	Ligging plangebied 4
1.3	Planologisch kader 5
1.4	Huidige planologische regeling 5
1.5	Opzet bestemmingsplan 6
1.6	Te verrichten onderzoeken 6
1.7	Verantwoording 6
1.8	Leeswijzer 6
2	HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING 7
2.1	Ligging en historie 7
2.2	Het plangebied in zijn directe omgeving 9
2.3	Landschapsplan 10
2.4	Het gewenste woningbouwplan 10
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 13
3.1	Rijksbeleid 13
3.1.1	<i>Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i> 13
3.1.2	<i>Ladder duurzame verstedelijking</i> 13
3.2	Provinciaal beleid 14
3.2.1	<i>Omgevingsvisie Overijssel</i> 14
3.3	Gemeentelijk beleid 19
3.3.1	<i>Woonvisie</i> 19
3.3.2	<i>Structuurvisie 2030</i> 19
3.3.3	<i>Ruimtelijke Atlas en Welstandsnota</i> 21
3.3.4	<i>Externe veiligheidsbeleid</i> 21
3.4	Conclusie ten aanzien van beleid 22
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN 23
4.1	Archeologie 23
4.2	Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) 23
4.3	Bodem 25
4.4	Ecologie 26
4.5	Geluid 27
4.6	Luchtkwaliteit 28
4.7	M.e.r.-beoordeling (vormvrij) 28
4.8	Milieuhinder 29
4.9	Verkeer en Vervoer 31
4.10	Waterparagraaf 32
4.10.1	<i>Gebiedsspecifieke kenmerken</i> 33
5	HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID 35
6	HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 36
7	HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE VORMGEVING 37
7.1	Algemeen 37
7.2	Toelichting op de verbeelding 37
7.3	Toelichting op de planregels 38

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding

Op een perceel aan de Ebbingse Wubbenlaan, kadastraal bekend als 'Gemeente Staphorst, sectie AG, nummer 468' wil initiatiefnemer een nieuwe woning bouwen. De locatie heeft geen woonbestemming met bouw mogelijkheden. De gemeente Staphorst geeft aan in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan het planologisch mogelijk maken en daarbij de gronden te bestemmen tot woonbestemming.

Dit bestemmingsplan heeft in de eerste plaats als doel de nieuwe en gewenste planologische situatie vast te leggen. Een tweede doelstelling van het bestemmingsplan is dat het plan eenvoudiger en handhaafbaar moet zijn.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan bevindt zich in de kern van Staphorst. Het perceel is momenteel in gebruik als weiland. De Ebbingse Wubbenlaan vormt als verbinding tussen buitengebied en centrum Staphorst als het ware een groene poort.

Huidige bebouwingsvormen in de directe omgeving van het plangebied langs de Ebbingse Wubbenlaan zijn als bijzonder divers te benoemen. Zo liggen er de opstallen van de bijenhoudersvereniging, de kerk van de Evangelische Gemeente Bethel, het gasstation op de hoek van het Notarisbos, de woningen van de Prinses Beatrixstraat, het verenigingsgebouw van de postduivenvereniging en de woonwagens van het woonwagencentrum, elk met een eigen signatuur en architectuur. Over het algemeen wordt wel de overwegende kavelrichting gevolgd bij de situering van de gebouwen.



Fig. 1.1: indicatieve weergave van het plangebied

1.3 Planologisch kader

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan “Staphorst Dorp – Rouveen 2016”, vastgesteld 26 januari 2016. Het perceel heeft een enkelbestemming “Agrarisch”. Door het plangebied loopt een (ondergrondse) gasleiding en deze heeft op de verbeelding een dubbelbestemming “Leiding – gas”.

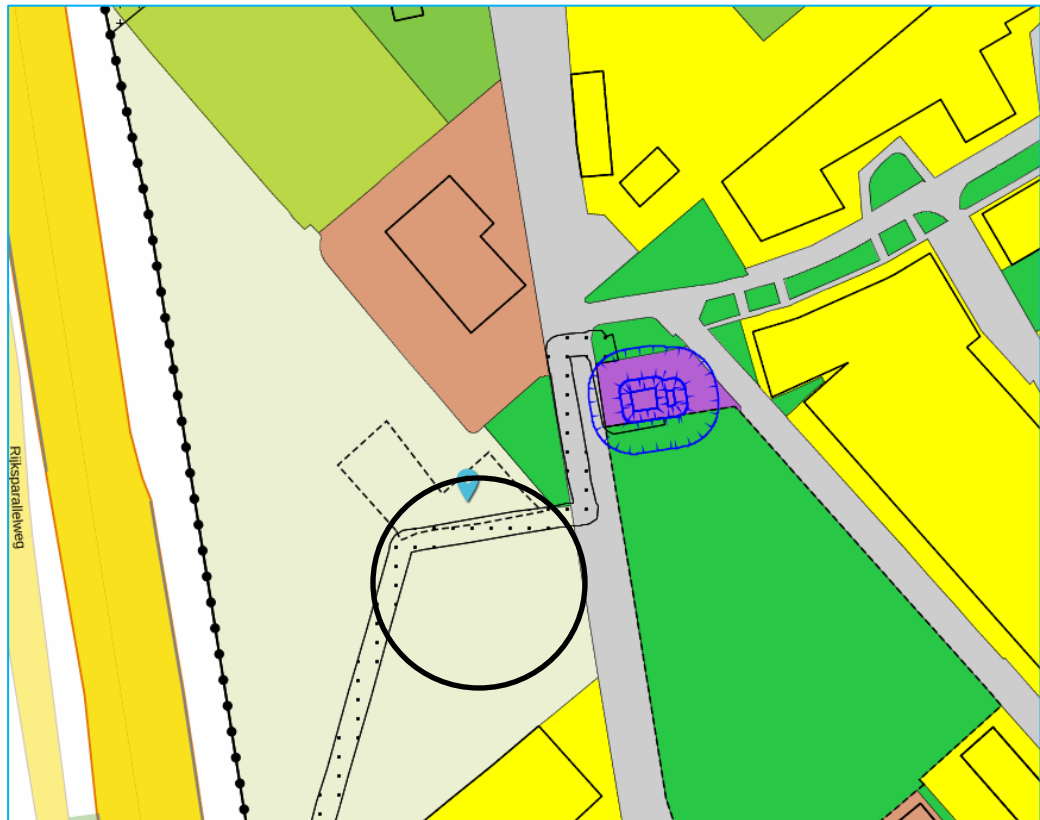


Fig. 1. 2: Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan “Staphorst Dorp – Rouveen 2016”

De voor ' Agrarisch ' aangewezen gronden zijn bestemd voor o.a. agrarische cultuurgrond, groenvoorzieningen en landschapselementen, etc. Op de voor ' Agrarisch ' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

Het perceel gebruiken voor woondoeleinden en het bouwen van een woning is op grond van het geldend bestemmingsplan niet mogelijk.

De gemeente Staphorst heeft aangegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming 'agrarische doeleinden' naar een woonbestemming zodat een woning kan worden gerealiseerd. Voorwaarde hierbij is dat er geen milieutechnische problemen zijn en dat het plan ruimtelijk moet worden ingepast. Voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 Huidige planologische regeling

Het geldende bestemmingsplan voorziet niet in bouw mogelijkheden voor de nieuw te bouwen woning. Door de gemeente Staphorst is gekozen voor een nieuw bestemmingsplan in plaats van een uitgebreide (Wabo)voorbereidingsprocedure. Het

voorliggende bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk het bestemmingsplan “Staphorst Dorp – Rouveen 2016” .

1.5 Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding worden de percelen in het gebied aangegeven met bestemming dan wel een aanduiding. In de regels worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het plangebied geregeld. Tot slot wordt in de toelichting een verantwoording gegeven van de in het plan gemaakte keuzes.

1.6 Te verrichten onderzoeken

Ten behoeve van het opstellen van voorliggend bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken verricht en adviezen gegeven. De conclusies uit de verschillende onderzoeken en adviezen zijn verwerkt in de toelichting. Ter voorbereiding van het bestemmingsplan zijn de volgende onderzoeken verricht:

1. Akoestisch onderzoek
2. Verkennend bodemonderzoek
3. Externe veiligheidsonderzoek
4. Watertoets
5. Landschapsplan

1.7 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleid)documenten en websites. Sommige (beleid)documenten en beeld beschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.8 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de locatie en het plan. 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 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 gaat in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid, waarna in hoofdstuk 7 de juridische vormgeving wordt weergegeven. Vervolgens volgen nog de regels, de verbeelding en de bijlagen van het plan.

2 Hoofdstuk 2 Locatie- en planbeschrijving

2.1 Ligging en historie

Het perceel Oude Rijksweg 137 bevindt zich in het dorp Staphorst. Staphorst is gelegen binnen de Overijsselse gemeente Staphorst. Hieronder een weergave van de ligging van Staphorst vanuit een hoger gebiedsperspectief.

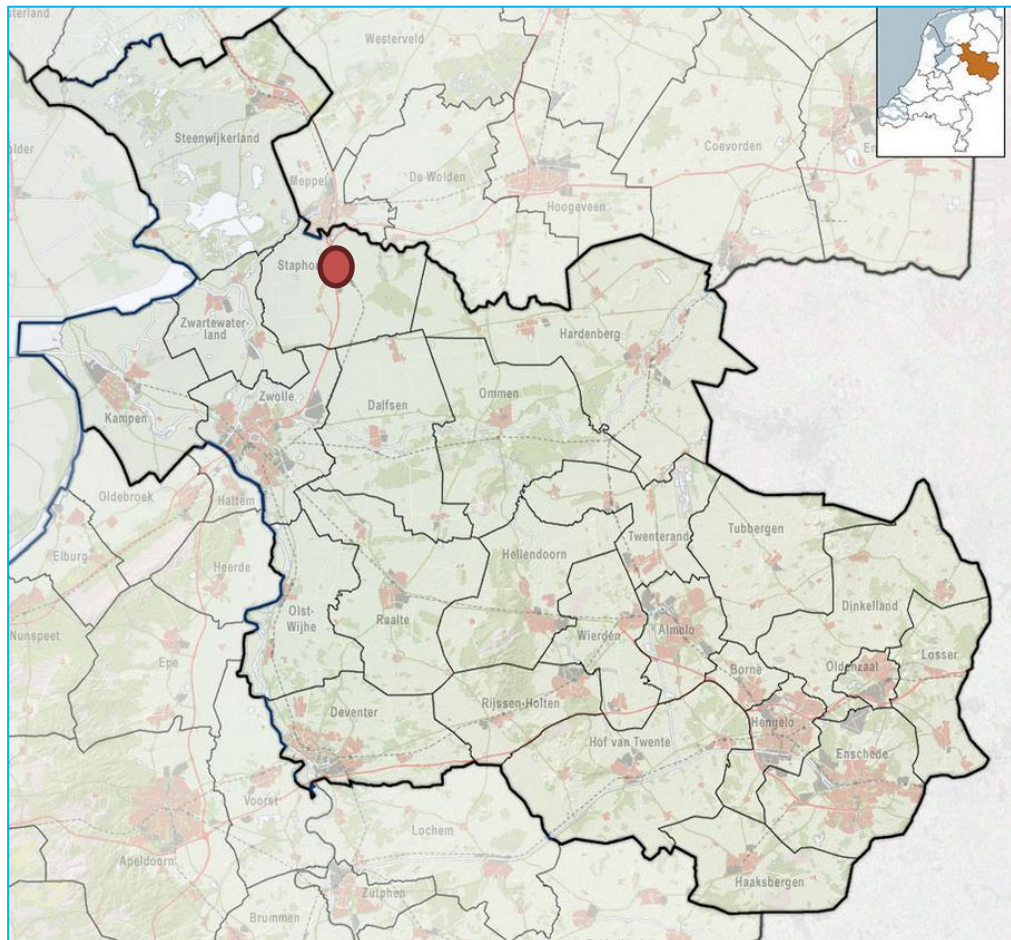


Fig. 2.1: Nederland, Provincie Overijssel, gemeente Staphorst en de ligging van Staphorst, in één oogopslag.

Staphorst

De kern Staphorst wordt beschreven als een langgerekt streekdorp met een karakteristiek bebouwingsbeeld. De kern van Staphorst bestaat samen met de kern van Rouveen uit een reeks van in totaal ruim duizend boerderijen aan weerszijden van de bijna 12 kilometerlange straatweg. In het noorden is het huidige Staphorst ontstaan als een verdichting rondom de kerk van Staphorst. Staphorst werd al in schriften van de dertiende eeuw genoemd maar lag toen nog westelijker. De ontginning van het hoogveengebied geschiedde vanuit de beekdalen. Vanuit de beekdalen verdeelde met het hoogveengebied in een aantal ontginningsblokken of slagen, waaronder vier slagen voor Staphorst. Inlinking en oxidatie leidden tot maaiveldverlaging, waardoor met het dorp moest verplaatsen. Omstreeks 1600 ontstond de huidige situatie met de Nieuwe Dijk (thans de Oude Rijksweg-Gemeenteweg) als bebouwingsas.

Het plangebied maakt deel uit van het deelgebied Staphorst-Noord. Het gebied wordt begrensd door de Klaas Oosterweg Oost aan de noordzijde, de spoorlijn Zwolle-Meppel aan de oostzijde. De bebouwing ten noorden van de Gemeenteweg in het centrum van de kern Staphorst behorende tot de Streek begrenst het gebied aan de zuidzijde en de A28 begrenst het gebied aan de westzijde. Staphorst-Noord kent vooral een woonfunctie. Daarnaast bevinden zich een aantal voorzieningen in dit deel van Staphorst en dan voornamelijk langs de Ebbingse Wubbenlaan en de Meestersweg. Het gaat hierbij onder meer om winkels, kerken en zorgvoorzieningen.

Het gebied vormt de eerste planmatige uitbreiding van Staphorst en is grotendeels ontwikkeld in de jaren '50, '60 en '70. De eerste woningbouw vond plaats aan de Ebbingse Wubbenlaan en de Meestersweg. Het gebied bestaat uit rijenwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. In het woongebied komen ook functies voor als een zorginstelling, een financieel adviesbureau, nutsvoorzieningen, een autobandenbedrijf enz.

Aan de noordzijde van het woongebied liggen andere voorzieningen zoals een sportpark en een evenemententerrein met onder andere een skeelerbaan, trekkertrekbaan, grasbaancircuit en accommodatie. Aan de westzijde van het woongebied, tussen de A28 en de Ebbingse Wubbenlaan, is een locatie waar een aantal woonwagens is gesitueerd. Ook liggen in deze zone weilandjes en volkstuintjes. Tevens bevinden zich hier een kerk, een postduivenvereniging en is er een locatie waar bijen worden gehouden. Iets zuidelijker is woningbouw en een dierenweide gesitueerd tussen de Ebbingse Wubbenlaan en de (oprit van de) A28.

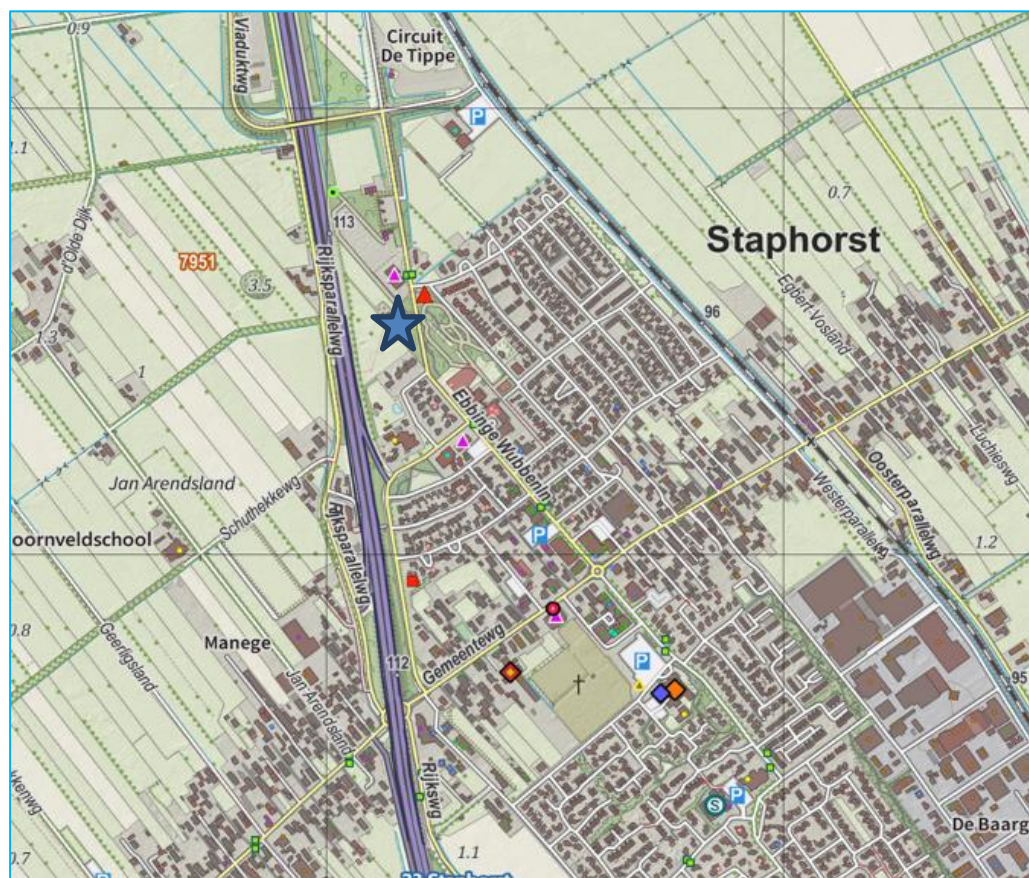


Fig. 2.2: Weergave deelgebied Staphorst Noord (blauwe aanduiding is ligging van het plangebied)

2.2 Het plangebied in zijn directe omgeving

Het perceel is gesitueerd tegenover het Notarisbosje en ligt tussen dat bosje en de A28. De A28 bevindt zich op circa 100 meter van het plangebied. Enerzijds ligt het perceel tussen de woonbebouwing aan de Admiraal W.G. Nesstraat (zuidzijde) en anderzijds de (inmiddels ontwikkelde) bebouwing aan de noordzijde in de vorm van een kerkgebouw, het gebouw van de postduivenvereniging, enkele woonwagens, het gebouw van de SJOS en de woning Ebbinge Wubbenlaan 308.

De Prinses Beatrixstraat aan de noordoostzijde van het perceel vormt samen met voornoemde bebouwing aan de Ebbinge Wubbenlaan de grens van het bebouwde gebied van Staphorst dorp. Het plangebied is momenteel in gebruik als een weide.



Fig. 2.3: Weergave plangebied vanaf de noordzijde



Fig. 2.4: Weergave plangebied vanaf het Notarisbosje

2.3 Landschapsplan

De gemeente Staphorst heeft als voorwaarde gesteld dat de nieuwe woning met erf ruimtelijk dient worden ingepast zodat deze aansluit bij voornoemde 'randbebouwing' en landschappelijke structuren/groene omgeving. Om deze aspecten goed op elkaar af te stemmen is het plan uitgewerkt in een zogeheten landschapsplan. Dit landschapsplan is ingediend voordat er een concreet bouwplan was. Op deze wijze wordt gewaarborgd dat er voldoende wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van zowel erfinrichting als nieuwe bebouwing (materiaalgebruik).

Door Bureau Stad en Land is het landschapsplan opgesteld en als bijlage 1 van de regels bij dit bestemmingsplan bijgevoegd.



Fig. 2.5: Weergave beeldkwaliteitsplan

2.4 Het gewenste woningbouwplan

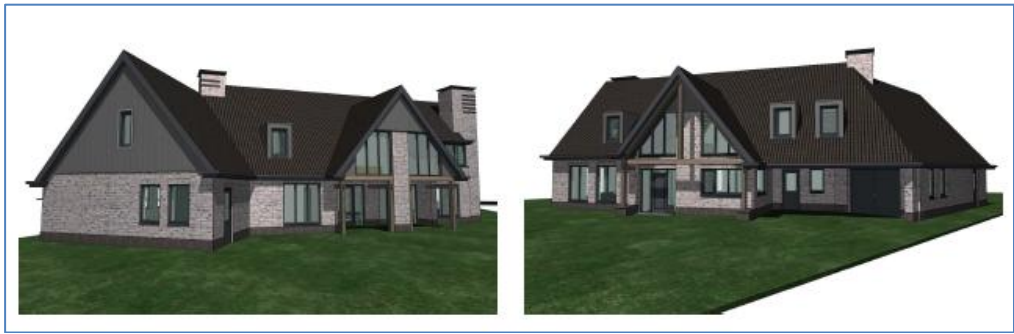
Op de locatie wordt een vrijstaande woning gebouwd. De nieuwe woning is grotendeels geprojecteerd in de richting van de landschappelijke structuur, dieagonaal op de Ebbingse Wubbenlaan. Anderzijds is de landschappelijke karakteristiek vooral diagonaal op de Ebbingse Wubbenlaan gericht. De ruimtelijke sfeer kent een parkachtig karakter en een sterk ruimtelijke relatie met het tegenovergelegen Notarisbos.

Het geheel van hoofd- en bijgebouw is zo compact mogelijk vormgegeven. De architectuur van de woning kan benoemd worden als modern, eigentijds landelijk met een eenvoudige kap en sobere kleurstelling en natuurlijke materialen.

Het metselwerk refereert aan de witte, gemêleerde berkenstammen in de omgeving.
Het hoofdgebouw staat geprojecteerd in de landschappelijke kavelrichting, het
bijgebouw volgt de noordelijke kavelgrens.

Onderstaand een aantal weergaven van de nieuw te bouwen woning.





3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

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 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor Staphorst zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden zodat het ruimtelijk Rijksbeleid als zodanig niet van invloed is op voorliggend ruimtelijk plan.

3.1.2 *Ladder duurzame verstedelijking*

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor:

1. de ruimtevraag;
2. de beschikbare ruimte en;
3. de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gevolgd wanneer planologisch nieuwe "stedelijke ontwikkelingen" mogelijk worden gemaakt.

Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Voorliggend project voorziet in het toevoegen van één extra woning aan de bestaande woningvoorraad. Het bouwen van deze woning is geen stedelijke ontwikkeling waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking bij moet worden toegepast. Deze ladder wordt pas toegepast indien er sprake is van een woningbouwplan van enige omvang (bijvoorbeeld het toevoegen van 14 woningen aan de woningvoorraad). (AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4). In dit bestemmingsplan is geen sprake van een dergelijke grootschalige ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

Op 1 juli 2009 is door Provinciale Staten van Overijssel de Omgevingsvisie Overijssel vastgesteld. Deze omgevingsvisie heeft de status van een Verordening ex artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In deze Omgevingsvisie Overijssel schetst de provincie Overijssel haar visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. Het vizier is daarbij gericht op 2030.

In de Omgevingsvisie is aangegeven wat volgens de provincie de ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn en hoe Provinciale Staten aan Gedeputeerde Staten (GS) opdragen deze te realiseren.

Twee allesbepalende elementen in de Omgevingsvisie zijn de beleidselementen duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. De provincie geeft hierover het volgende aan.

Duurzaamheid : voor duurzaamheid hanteert de provincie de volgende definitie: 'Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien'.

Ruimtelijke kwaliteit : Ruimtelijke kwaliteit is de goede functie op de goede plek op de goede manier ingepast in de omgeving. De ambitie is een kwaliteitsontwikkeling in gang te zetten, waarbij elk project, elke ontwikkeling iets bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Ruimtelijke kwaliteit wordt daarmee een vanzelfsprekend resultaat van handelen! Voor het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit zijn essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit vooral versterken door deze gebiedskenmerken te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen. De aanwezige gebiedskenmerken in zowel de groene als de stedelijke omgeving zijn tot stand gekomen door soms eeuwenoude processen. Ze zijn te onderscheiden in 4 lagen:

1. een natuurlijke laag (in en op de bodem);
2. een laag van het agrarisch-cultuur landschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem);
3. een stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur) en;
4. een lust & leisure laag (toerisme, recreatie en landgoederen).

Om te beoordelen of een willekeurige ruimtelijke ontwikkeling inpasbaar is binnen het provinciale beleid dient de ontwikkeling te worden getoetst op basis van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel.

Het model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Het gaat voor de locatie Ebbingse Wubbenlaan dan om het volgende:

- Voor woningbouw, bedrijfslocaties en voorzieningen in zowel de groene als stedelijke omgeving wordt de zogenaamde SER-ladder toegepast. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden. De ontwikkeling voldoet aan de SER-ladder.

Ook valt hieronder dat de provincie van gemeenten vraagt om afspraken te maken over hun ruimtelijke ontwikkelingsplannen met buurgemeenten. Dit vraagt zij onder andere bij woningbouw en bij bedrijventerreinen. Zo bereikt de provincie een optimaal afgestemd en zuinig ruimtegebruik.

Ontwikkelperspectief

Voor het plangebied geldt zoals weergegeven op onderstaande afbeelding volgens de Omgevingsvisie Overijssel geen specifiek ontwikkelperspectief.



Gebiedskenmerken.

Bij ontwikkelingen wil de provincie de ruimtelijke kwaliteit versterken. Dit doet de provincie vooral door gebiedskenmerken te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen. Deze gebiedskenmerken zijn te onderscheiden in vier lagen:

1. een natuurlijke laag (in en op de bodem);
2. een laag van het agrarisch-cultuur landschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem);
3. een stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur) en;
4. een lust & leisure laag (toerisme, recreatie en landgoederen).

Kwaliteitsopgaven

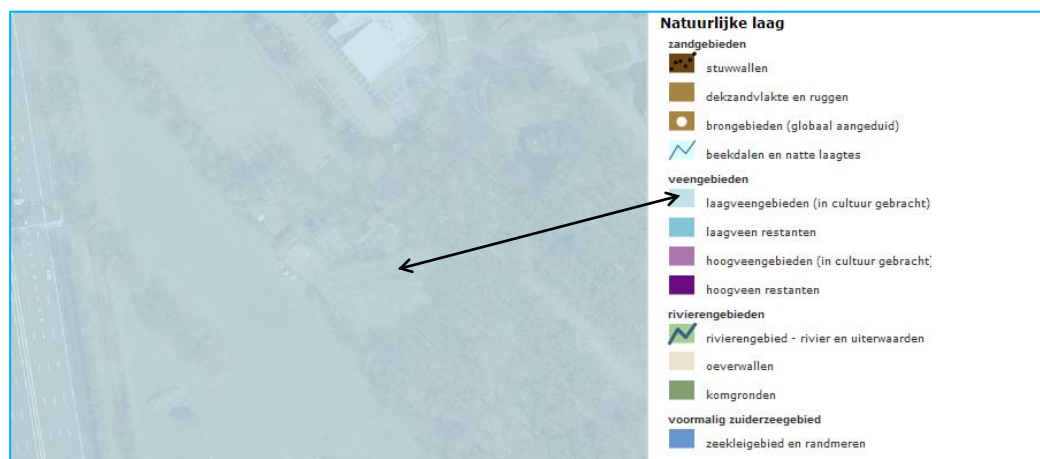
De kwaliteitsopgaven en –voorwaarden op basis van deze gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke inpassing, infrastructuur, milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

Hieronder volgt de toets op basis van het Uitvoeringsmodel voor het perceel aan de hand van de gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) en worden de specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen genoemd.

De natuurlijke laag

‘De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische processen – zoals ijs- wind- en waterstromen, erosie en sedimentatie – en biotische processen – zoals vestiging van plant- en diersoorten – inwerken op de ondergrond van bodem en geologie’.

De kaartlaag ‘Natuurlijke Laag’ geeft aan dat ter plaatse sprake is van zogeheten ‘laagveengebieden (in cultuur gebracht).



Grote gebieden, waar onder invloed van stagnerend water en grondwater uitgestrekte veenmoerassen zijn ontstaan. Hier bestonden diverse verlandingsstadia naast elkaar: open water – rietmoeras – opgaand moerasbos. Het semi-natuurlijk laagveenrestand van de Weerribben en de Wieden bestaan uit relictten van dit gebiedstype met een hoge waterkwaliteit en natuurkwaliteit. Samengesteld landschap van rietland op een pakket veenlagen (kraggen) en vaarten, afgewisseld met bos. Ontstaan door turfwinning, rietteelt en extensieve veehouderij. Elders verder in cultuur gebracht als veenweidegebied of polder. De laagveenmoerassen zijn deels ontwaterd, verveend en in cultuur gebracht als landbouwgrond. In de Weerribben wordt door uitgekiend beheer (fijregelen van de waterstand, open houden van petgaten) een combinatie-milieu van rietteelt en laagveenmoeras in stand gehouden. Als men de natuur in het kraggenlandschap, z’n gang zou laten gaan, was het door verlanding snel gedaan met het open water.

Ambitie is de Wieden en Weerribben als grootste laagveenmoeras van Europa, aan elkaar verbinden via een brede overgangszone en ontwikkelen als een groot aaneengesloten (half) natuurlijk vaar- en recreatielandschap, met hoge biodiversiteit, met aanliggende kernen als poorten naar de natuur. Ook in de overige veenweidelandschappen is een hoog waterpeil van belang om inklinking tegen te gaan. Het open karakter is zowel ruimtelijk waardevol, als voor weidevogels en ganzen.

Sturing

Norm

- De laagveenrestanten krijgen een beschermde bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de waterkwaliteit en de natuurkwaliteit.
- De overige delen van de laagveengebieden krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op behoud van het veenpakket en het waterpeil is hier niet lager dan voor graslandgebruik noodzakelijk is.

Richting

- Als ontwikkelingen plaats vinden in de laagveenrestanten, dan dragen deze bij aan verhouding van het waterpeil om bodemdaling en verdwijnen van het veenpakket tegen te gaan en, waar mogelijk, aan toename van natuurkwaliteit en het areaal levend laagveen.

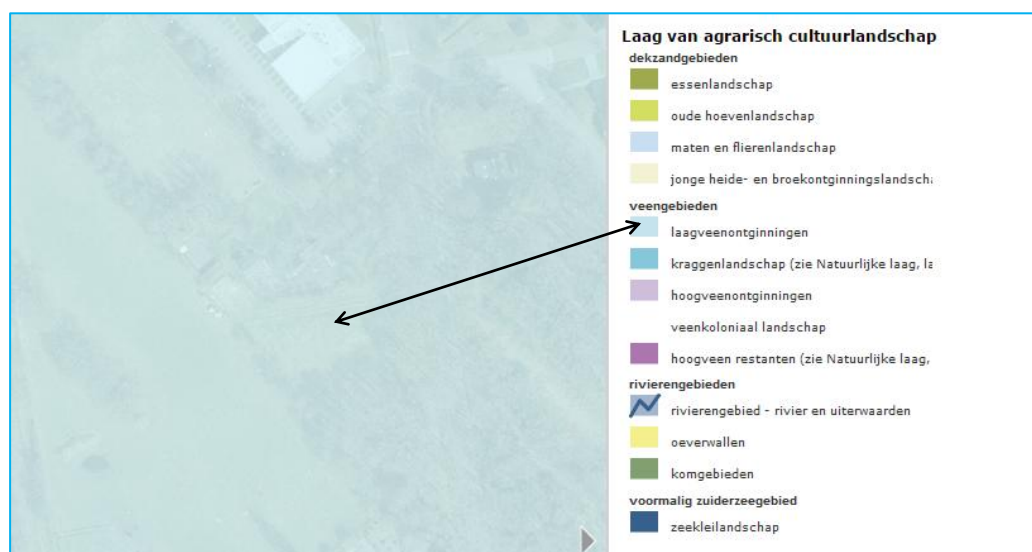
Inspiratie

- In laagveenrestanten gebruik, inrichting en beheer onderling afstemmen op verdere ontwikkeling van de natuurlijke kwaliteiten van (delen van) dit unieke landschap.
- Elders: mogelijkheden voor natuurontwikkeling benutten.

Laag agrarisch-cultuur landschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Het aanzien van ruim tweederde van het oppervlak van Overijssel wordt bepaald door het agrarisch gebruik.

De kaartlaag 'laag van het agrarisch cultuurlandschap' geeft aan dat ter plaatse sprake is van zogeheten 'laagveenontginningen'.



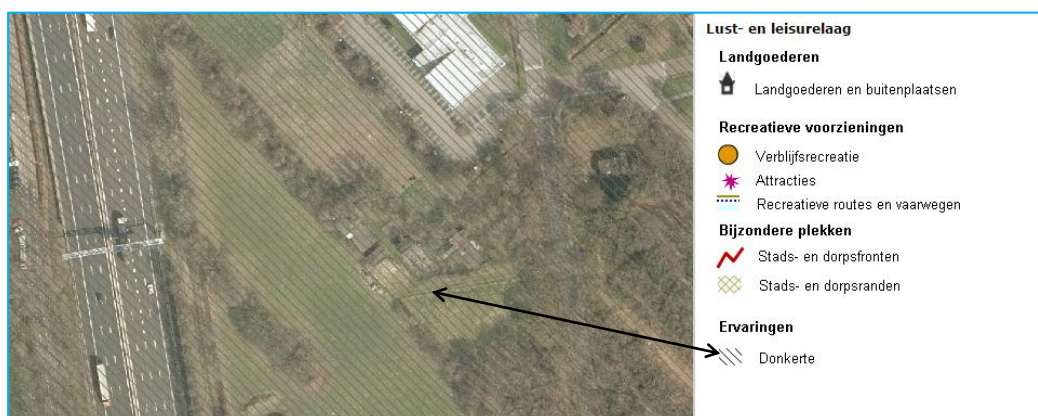
De ambitie is de cultuurhistorische kwaliteiten van het laagveenlandschap zoveel als mogelijk in stand te houden en beleefbaar te maken. De grote open ruimtes, het patroon van sloten met beplantingen, de vochtige bloemrijke weides met weidevogels geven dit landschap grote belevingswaarde. De grondgebonden landbouw is de drager van deze kwaliteiten, echter een nieuw perspectief op een gebiedsgerichte bedrijfsvoering - eventueel in combinatie met andere functies - is voor de toekomst van deze gebieden zeer wenselijk. Het karakteristieke bebouwingspatroon (voorkant aan de openbare weg; achterkant aan het landschap) vormt vertrekpunt bij herstructurering, verdichting en uitbreiding van de agrarische bebouwing en de woon-/werkmilieus.

De laagveenontginningen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de ter plaatse karakteristieke maat en schaal van de ruimte, met onderscheid tussen gebieden met grote open ruimtes en gebieden met een langgerekte kavelstructuur met beplanting. In de laagveenontginningen is het waterpeil niet lager dan voor graslandgebruik noodzakelijk is. Als ontwikkelingen plaatsvinden in de laagveenontginningen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van het lint als karakteristieke bebouwingsstructuur. Het slotenpatroon en, waar aanwezig, de houtsingels als accentuering van de ruimtelijke structuur worden gerespecteerd en versterkt bij de verdere ontwikkeling van de agrarische functie.

Er is hier sprake van een ontwikkeling in een gebied met laagveenontginningen. Om de ontwikkeling passend in dit landschap mogelijk te maken is er een beelkwaliteitsplan opgesteld (zie paragraaf 2.3). Op deze wijze wordt gewaarborgd dat er voldoende wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit.

Lust en leisurelaag

Met de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum voor ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. Aan de (relatieve) autonomie van de natuurlijke processen in de natuurlijke laag, het 'nut' van het agrarisch cultuurlandschap en de sociale en functionele dynamiek van de stedelijke laag voegt de laag van de lust- en leisurelandschappen de dimensie van het welbehagen, het plezier, de trots en de beleving toe. Deze laag is het domein van de beleving, betekenis en identiteit. De lust- en leisurelaag voegt eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes, maar benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een beleving.



Op basis van de kaartlaag is hier sprake van zogeheten 'donkerte'. Het contrast tussen lichte en donkere en drukke en stille gebieden is groot. De 'donkere' gebieden hebben een rustig en onthaast karakter en vormen hiermee een eigen kwaliteit voor mens en dier.

Als gevolg van het bouwplan wordt de beleving van donkerte niet nadelig beïnvloed. Het gaat om de bouw van slechts één woning aan de Ebbinge Wubbenlaan. Het gehele gebied zal dus in totaal als 'donker' blijven bestaan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie

De gemeente Staphorst heeft een Kadernotitie Woonvisie opgesteld. In de notitie zijn de belangrijkste uitkomsten van het woningmarktonderzoek (2010) en de woonconferentie (16 juni 2010) beschreven. In de Kadernotitie zijn vijf thema's opgenomen welke voor de gemeente Staphorst belangrijk zijn: extra aandacht voor de huisvesting van starters en jonge huishoudens, goede afstemming van wonen-welzijn-zorg, de huursector inspelen op veranderende doelgroepen, nieuwbouw productie afstemmen op de behoefte en de gemeente als regisseur. Deze thema's zijn nader uitgewerkt in de Woonvisie, deze is vastgesteld op 23 september 2011.

In de Woonvisie formuleert de gemeente haar beleid en stelt zij vast wat zij de komende jaren op het gebied van wonen wil bereiken. De Woonvisie is hiermee het kerninstrument voor het lokale woonbeleid: het geeft een kwantitatieve en kwalitatieve inkleuring aan de woningbouwontwikkeling voor de dorpen Staphorst, Rouveen en IJhorst. De gemeente spreekt vanuit haar rol als gebiedsautoriteit over de gewenste ontwikkeling van de dorpen. Ontwikkelaars en corporaties hebben vervolgens rekening te houden met deze democratisch bepaalde ontwikkelingsrichting. Met de nieuwe Woonvisie heeft de gemeente een instrument in handen om te sturen én, minstens zo belangrijk, om de koers vast te houden.

3.3.2 Structuurvisie 2030

Op 10 december 2013 heeft de gemeenteraad van de gemeente Staphorst de Structuurvisie: 'Structuurvisie 2030, kernen Staphorst, Rouveen en IJhorst' vastgesteld. De ambities van de gemeente Staphorst voor deze drie kernen op het gebied van wonen, werken, verkeer, voorzieningen en ruimtelijke kwaliteit zijn hierin verwoord en verbeeld.

Voor wonen is het volgende geschreven in deze visie.

Visie voor alle drie de kernen

Voor de kernen Staphorst, Rouveen en IJhorst worden voldoende woningen gebouwd op de juiste plek en gericht op de doelgroep. Dat betekent dat er meer dan in het verleden wordt gestuurd op het bouwen van woningen waar daadwerkelijke behoefte aan is: woningen voor starters en ouderen.

De toekomstige bevolking bestaat overwegend uit de huidige inwoners van Staphorst, Rouveen en IJhorst, maar ook uit mensen die naar Staphorst terugkeren nadat ze elders zijn gaan wonen vanwege de afstand tot het werk buiten de gemeente of het niet eerder kunnen vinden van een geschikte woonruimte in Staphorst, Rouveen of IJhorst. Staphorst heeft een jonge bevolking. Daarom is het belangrijk dat er voldoende ruimte is voor woningbouw en werkgelegenheid zodat jongeren om die redenen niet hoeven te verhuizen. Hoewel Staphorst een jonge bevolking heeft, zal het aandeel ouderen steeds meer toenemen. Daardoor is er meer en meer behoefte aan woonruimte en voorzieningen voor ouderen.

Extra visie voor Staphorst

De gemeente Staphorst wil, dat haar (toekomstige) bewoners kunnen kiezen uit verschillende woonmilieus.

Allereerst wordt de woningbouw in De Slagen voortgezet. Om te voorzien in voldoende woningen hoeft er niet tot aan de J.J.Gorterlaan gebouwd te worden. In plaats daarvan kan volstaan worden met het bouwen in zuidelijke richting tot aan de Kleine Hoogteveg. Hier is voldoende ruimte om in de woningbouwbehoefte tot aan 2030 (430 woningen) te voorzien. De Oude Achthoevenweg blijft daarbij de westelijke begrenzing van De Slagen. Deze uitbreidingswijk biedt grondgebonden woningen, voornamelijk eengezinswoningen. De gemeente wil sturen op de beschikbaarheid van voldoende nultredenwoningen in de koopsector in deze wijk. Vervolgens zullen er in De Streek mogelijkheden blijven voor inbreiding. Vanwege de binding aan Staphorst en Rouveen is het wonen in de Streek bijzonder geliefd.

Op enkele plekken in het lint kunnen woningen worden toegevoegd door nieuwbouw of splitsing. Ook kan de ruimte benut worden, die vrijkomt door een vertrekkend bedrijf. Om de cultuurhistorische waarden in dit gebied te waarborgen, is het nodig bij inbreiding zorgvuldig te werk te gaan. De slagenstructuur moet herkenbaar blijven en tegelijkertijd moeten woningen goed ontsloten kunnen worden. In de afgelopen jaren is beslist over en is planvorming voor diverse inbreidingslocaties voorbereid. De ingenomen standpunten worden gerespecteerd. Daarnaast worden toegevoegd:

- Een strook aan de Westerparallelweg in het stationsgebied. Het creëren van een representatieve stationsomgeving vraagt om c.q. rechtvaardigt het herstructureren van deze omgeving (zie ook onder ruimtelijke kwaliteit).
- Een strook aan de Muldersweg tussen de Hoogeweg en de bestaande bebouwing. Deze strook maakt onderdeel uit van een groter gebied, centraal gelegen zonder duidelijke functie. Wat betreft de invulling van dit gebied zie ook onder ruimtelijke kwaliteit.

In de structuurvisie is ook een behoefteaming woningbouw voor de kern van Staphorst opgenomen.

Zo is er in de kern van Staphorst behoefte aan 1000 woningen tot 2030, waarvan 570 tot 2020. Voor de periode tot 2020 zijn woningbouwplannen in ontwikkeling die met elkaar voor voldoende woningen zorgen. Voor de periode 2020 – 2030 moet ruimte worden gevonden voor 430 woningen.

Alle woningbouwplannen hebben echter nog geen doorgang gevonden (zachte capaciteit omzetten in harde capaciteit). Hierdoor is er nog ruimte voor enkele woningbouwprojecten.

Zo wordt in de structuurvisie ook genoemd dat het mogelijk is dat zich initiatieven aandienen die nog niet waren voorzien of niet concreet worden benoemd. Het betreft immers een structuurvisie op hoofdlijnen, waarin initiatieven op het niveau van een enkele woning niet apart zijn benoemd. Dat wil niet zeggen dat aan deze initiatieven niet tegemoet kan worden gekomen. De gemeente Staphorst is daarnaast op dit moment bezig met beleid gericht op open plekken in de kern van Staphorst. Voorliggende casus is een geval van een initiatief op het niveau van een enkele woning op een open plek in de kern van Staphorst.

3.3.3 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. Voor ontwikkelingen waarbij de ruimtelijke en/of functionele structuur verandert, biedt de welstandsnota geen soulaas, omdat het ruimtelijk raamwerk hier niet meer of nog niet aanwezig is. Voor deze ruimtelijke ingrepen wordt in de regel een stedenbouwkundig plan gemaakt, waarin de nieuwe structuur wordt vastgelegd. Daarnaast is een beeldkwaliteitplan nodig, liefst in combinatie met supervisie. In zo'n beeldkwaliteitplan wordt vooruitgelopen op de nieuwe structuur en aangegeven hoe de bebouwing een plaats moet krijgen in het nieuwe, stedenbouwkundig plan. Het gaat dan om vooraf sturen op ruimtelijke kwaliteit. Als het gebied, waarvoor een beeldkwaliteitplan geldt, grotendeels is ontwikkeld dient er een keus gemaakt te worden met betrekking tot het te kiezen welstandsregime. Voor deze casus is een dergelijk beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie paragraaf 2.3).

3.3.4 Externe veiligheidsbeleid

De gemeente Staphorst heeft op 7 maart 2007 haar externe veiligheidsvisie vastgesteld. In haar externe veiligheidsvisie benoemt de gemeente Staphorst de landelijke wet en regelgeving omtrent externe veiligheid en geeft handvatten voor de uitvoering en toepassing hiervan. De gemeentelijke visie richt zich voornamelijk op het inzichtelijk maken en beheersen van de veiligheid waaronder (potentiele) risicobronnen en knelpunten.

Toetsing

In het gemeentelijk beleid zijn geen onderwerpen aangetroffen die niet zijn behandeld in bovengenoemde rapportage. Van strijdigheid met eventuele aanvullende bepalingen uit de gemeentelijke veiligheidsvisie is eveneens geen sprake.

Conclusie

Met onderliggend plan wordt geen nieuwe risicobron geïntroduceerd. Met het onderliggende plan wordt evenmin een kwetsbaar object of beperkt kwetsbaar object geïntroduceerd binnen bestaande plaatsgebonden risicocontouren.

Van toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied van aanwezige risicobronnen (door projectie van nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) als gevolg van onderliggend plan is eveneens geen sprake.

Het plan “Ebbingse Wubbenlaan ‘Gemeente Staphorst, sectie AG, nummer 468” respecteert derhalve de externe veiligheidsvisie van de gemeente Staphorst.

3.4

Conclusie ten aanzien van beleid

Er zijn vanuit het Rijksbeleid, Provinciaal en gemeentelijk beleid geen belemmeringen aanwezig voor deze ruimtelijke ontwikkeling.

4

Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

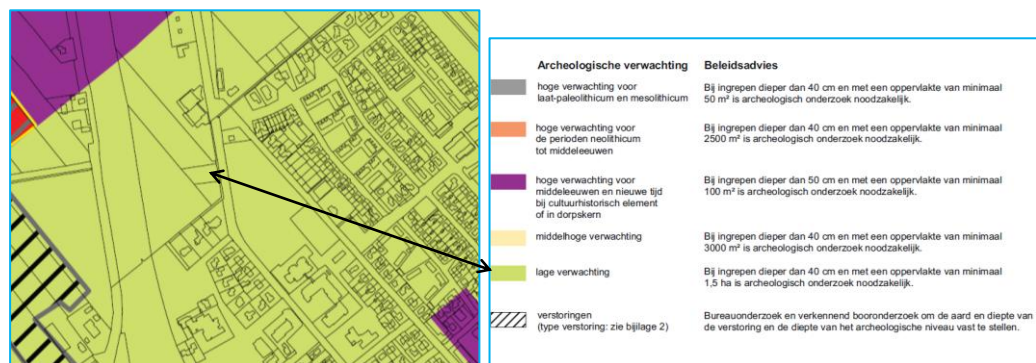
Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de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

4.1

Archeologie

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

Hieronder is de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Staphorst weergegeven. Het blijkt dat het perceel in een gebied ligt met de archeologische verwachting: 'lage verwachting'.

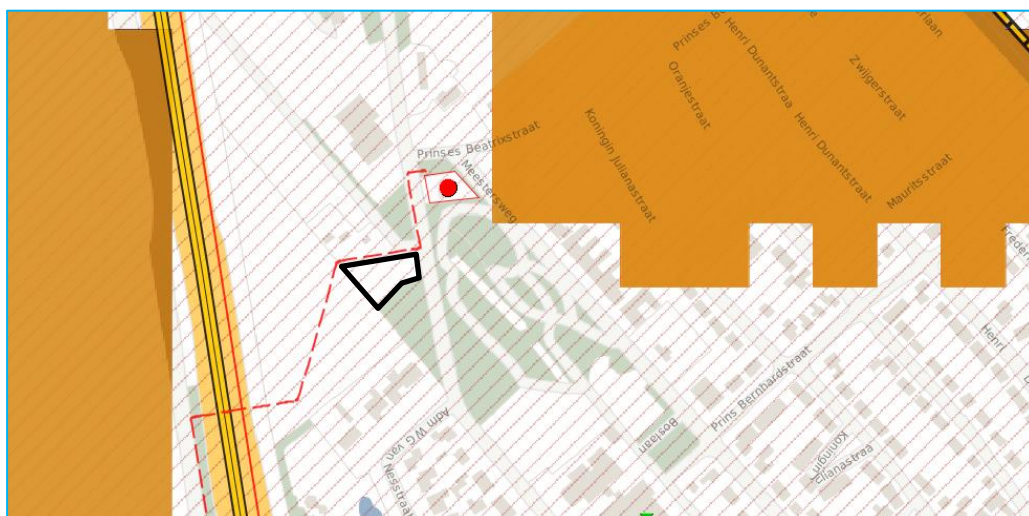


Bij een dergelijke verwachtingswaarde is nader onderzoek naar archeologie nodig bij ruimtelijke ingrepen die groter zijn dan 1,5 hectare en dieper dan 40 centimeter. De geplande ruimtelijke ontwikkeling gaat niet aan deze onderzoeksnormen voldoen, waardoor nader onderzoek naar archeologie niet nodig is.

4.2

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

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. Woningen zijn niet aangemerkt als risicoveroorzakende inrichting. Echter worden woningen wel aangemerkt als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein eventueel Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op het woningbouwplan. Hiertoe is een check uitgevoerd aan de risicokaart Overijssel. Dit levert het volgende beeld op.



Daarnaast bevindt zich op zeer korte afstand (direct ten noorden van het plangebied) een buisleiding van de Gasunie. Op de kaart is deze zichtbaar als de rode stippellijn.

Het betreft een aardgastransportleiding van de Nederlandse Gasunie BV. Het betreft een buisleiding met een diameter van 4,49 inch en een maximale werkdruk van 40,0 bar. Wat heeft de aanwezigheid van deze leiding voor invloed op het plangebied. Daartoe onderstaande tabel.

diameter (inch)	diameter (nominaal)	inventarisatieafstand (KA) (m)		
		40 bar	66,2 bar	80 bar
4	DN100	45	60	65
6	DN150	70	90	95
8	DN200	95	120	130
10	DN250	120	150	160
12	DN300	140	170	180
14	DN350	150	190	200
16	DN500	170	210	230
18	DN450	200	240	260
20	DN500	220	270	290
24	DN600	260	310	330
30	DN750	310	380	400
36	DN900	360	430	470
42	DN1050	400	490	520
48	DN1200	440	540	580

Een dergelijke leiding heeft een zogeheten 'Inventarisatieafstand' van circa 45 meter. Het plan valt binnen deze inventarisatieafstand waardoor nader onderzoek naar externe veiligheid nodig is.

Deze externe veiligheidsrapportage is opgesteld door RESPEC te Valthermond. Dit onderzoek is bekend onder de titel: 'Rapportage externe veiligheid – Plan Ebbingse Wubbenlaan 'Gemeente Staphorst, sectie AG, nummer 468'', kenmerk Ew20150624JK, d.d. 03-07-2015 en aangevuld met het supplement 'Rapportage externe veiligheid Plan Ebbingse Wubbenlaan 'Gemeente Staphorst, sectie AG, nummer 468' Ew20150624JK/sup, d.d. 3 maart 2017" is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hieronder volgen integraal overgenomen de conclusies en aanbevelingen.

Conclusie en aanbevelingen

Een kwantitatieve risicobeoordeling op basis van RBMII en CAROLA is op grond van de HART, niet nodig.

Het uitgangspunt dat er geen (beperkt) kwetsbare objecten worden gebouwd binnen een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} , blijft gerespecteerd.

Een berekening van het groepsrisico is achterwege gelaten omdat is aangetoond dat het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Overeenkomstig het Bevb, de Revb en het 'handboek buisleidingen in bestemmingsplannen' kan worden volstaan met de in deze rapportage beschreven beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Advies Veiligheidsregio

Vanuit de veiligheidsregio is genoemd rapport van Respect beoordeeld. De veiligheidsregio heeft aangegeven dat de rapportage nog aangevuld zou moeten worden met informatie over de Externe Veiligheidsvisie Staphorst. Door middel van een aanvullend supplement heeft Respec daar gehoor aan gegeven, deze aanvulling is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Advies/overleg met Gasunie

Vanuit de gemeente en initiatiefnemer is overleg gevoerd met de Gasunie als zijnde de beheerder van de aanwezige gasleiding. Het overleg met de Gasunie heeft geleid tot de fine-tuning van de exacte locatie van de woning ten opzichte van de aanwezige leiding. De woning kan nu gebouwd worden vanuit het aspect externe veiligheid bezien.

4.3

Bodem

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

Er wordt een nieuwe woning gebouwd waarvoor een omgevingsvergunning benodigd is en waarbij sprake is van (een) bouwwerk(en) waarin voortdurend of nagenoeg

voortdurend mensen kunnen verblijven. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen is het indienen van een recent bodemonderzoek vereist.

Er is door Sigma Bouw & Milieu een verkennend milieukundig bodemonderzoek, bekend onder projectnummer: 15-M7525, uitgevoerd. Op basis van de chemische onderzoeksresultaten ter plaatse van het onderzochte deel van de locatie zijn er uit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit geen belemmeringen ten aanzien de beoogde nieuwbouw van een woning op de onderzoekslocatie. Voor de onderzoeksresultaten wordt verwezen naar de bijlage 'Verkennend bodemonderzoek'.

Vanuit de gemeente is het bodemonderzoek vervolgens beoordeeld. De gemeente kan instemmen met de uitkomsten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek.

4.4 Ecologie

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in het Nationaal Natuurnetwerk (voormalig Ecologische Hoofdstructuur) en ligt op ruim 5 kilometer afstand ten westen van Natura2000 gebied Olde maten & Veerslootslanden. Het plangebied valt gezien de situering en lokale aard van de ingrepen buiten de invloedssfeer waardoor er geen ecologische oriëntatie uitgevoerd dient te worden aan het Nationaal Natuurnetwerk beleid en de Natuurbeschermingswet 1998.

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet verplicht vooraf te toetsen of ruimtelijke ingrepen of activiteiten conflicteren met aanwezige beschermde plant- en diersoorten. Er is door EcoMilieu een ecologisch onderzoek, quickscan in het kader van de Natuurwetgeving, bekend onder projectcode EM15505, uitgevoerd.

Uit de effectentoetsing Flora- en faunawet blijkt dat bij het kappen van meerdere bomen, bouwrijp maken van de grond en nieuwbouwwerkzaamheden mogelijk negatieve effecten te verwachten zijn op:

- Broedvogels.

Uit de resultaten van het natuurwaardenonderzoek blijkt verder dat in de bomen binnen het plangebied geen nesten, holten, gaten of spleten aanwezig zijn die geschikt kunnen zijn voor vleermuizen of jaarrond beschermde vogels.

Broedvogels

Gedurende de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient ten alle tijde te worden voorkomen. Voor de in het plangebied te verwachten vogelsoorten kan hiermee rekening gehouden worden door werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet, globaal wordt de periode half maart tot medio juli aangehouden. Hierbij dient rekening te worden gehouden met het feit dat veel vogels meerdere legfels per jaar kunnen hebben.

Om te voorkomen dat de vogels tot broeden komen binnen het plangebied kunnen voorbereidende maatregelen worden getroffen om het plangebied ongeschikt te

maken. Tevens kan in het broedseizoen worden gesloopt als het plangebied kort voor de daadwerkelijke sloop is geïnspecteerd door een ecoloog en er geen broedvogels zijn aangetroffen.

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt de zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet, die van toepassing is op zowel beschermde als onbeschermde dier- en plantensoorten, ongeacht vrijstelling of ontheffing.

4.5

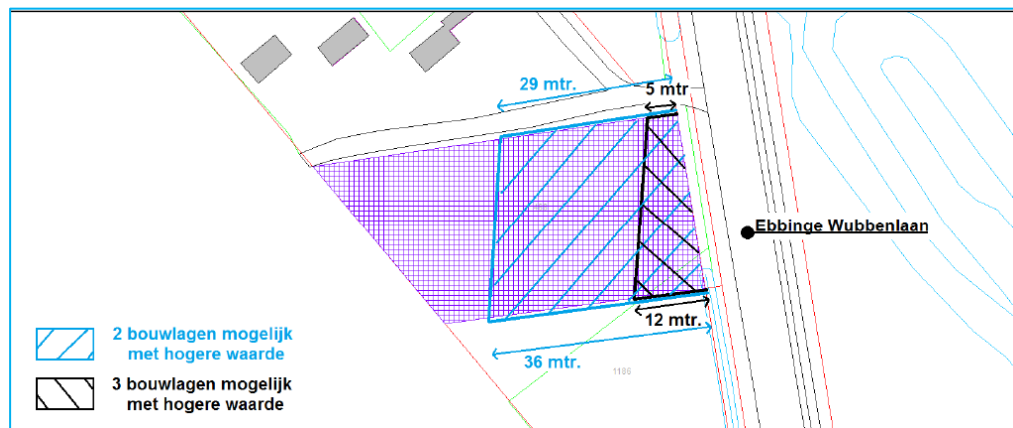
Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Ter plaatse is sprake van de Ebbinge Wubbenlaan, een weg in de bebouwde kom waarover 50 km/uur of harder mag worden gereden. Voor wegen in de bebouwde kom met een snelheid van 50 km/uur of meer geldt een geluidszone van 200 meter aan weerszijden van de weg. Het bouwplan bevindt zich binnen 200 meter van de as van de weg en dus binnen de geluidszone. Er is nader onderzoek naar geluid nodig. Daarnaast wordt er in het akoestisch onderzoek rekening gehouden met de A28. De gemeente Staphorst schrijft daarnaast dat het perceel op de geluidscontourkaart (2030) is weergegeven als 53 – 68 dB contour. Hiermee wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevel. Er is een akoestisch onderzoek nodig om de exacte geluidsbelasting op de gevel te berekenen en zodoende te beoordelen of er een ontheffing hogere grenswaarde dient te worden afgegeven dan wel dat andere maatregelen (zoals bouwkundige maatregelen in de vorm van bijvoorbeeld dove gevels noodzakelijk zijn).

Door Geluidmeesters is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, bekend onder kenmerk 0009-W-15-B, voor het plangebied uitgevoerd. Uit voorliggend onderzoek blijkt dat alleen met een hogere waarde procedure voor een geluidbelasting van 53 dB Lden, bebouwing binnen het plangebied mogelijk is.

Wel zijn voor een eventuele 2^e en 3^e bouwlaag belemmeringen geconstateerd met betrekking tot het te bebouwen oppervlakte en de positionering van geluidgevoelige ruimten.

Als de bebouwingsmogelijkheid uit onderstaande afbeelding onvoldoende mogelijkheden bieden kan het aanbrengen van een eigen afscherming (bijvoorbeeld garage) of het toepassen van een dove gevel worden overwogen.



Indien een hogere waarde wordt vastgesteld dient middels een geluidwering onderzoek aangetoond te worden dat aan de eis met betrekking tot het binnenniveau voldaan kan worden.

4.6 Luchtkwaliteit

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm. Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. De bouw van 1 woning aan Ebbinge Wubbelaan blijft daarmee ruimschoots onder de drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

Omdat ook verder geen significante ontwikkelingen rondom het plangebied gepland zijn, zal de concentratie van de NOX en fijnstof niet veranderen. Hierdoor betekent de luchtkwaliteit geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.7 M.e.r.-beoordeling (vormvrij)

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen: indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is het bouwplan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Echter, op 1 april 2011 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

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

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

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

Hierna een opsomming van de invloed van het bouwplan aan de genoemde hoofdcriteria.

Het project omvat in de maximale vorm het bouwen van één woning. Vanaf 2000 nieuw te bouwen woningen is een daadwerkelijk MER-onderzoek noodzakelijk. Er is geen sprake van een m.e.r.-plichtige activiteit.

Het plangebied is niet gelegen in enig kwetsbaar gebied vanuit de natuur- en milieuwetgeving gezien (EHS, Natura 2000, drinkwaterwingebieden etc).

Ook op basis van de uitgevoerde onderzoeken (bodem, ecologie en geluid) blijkt er geen sprake te zijn van belangrijk nadelige gevolgen. Ten aanzien van aspecten als archeologie, externe veiligheid, luchtkwaliteit, (milieu)hinder en het aspect water blijken ook geen nadelige gevolgen te zijn en is het plan inpasbaar binnen de omgeving en kan in voldoende mate rekening gehouden worden met de belangen van het waterschap.

Conclusie

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is niet m.e.r.-plichtig. Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving.

4.8

Milieuhinder

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

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

Een gemengd gebied is een gebied met een sterke tot matige functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen.

Gemotiveerd kan worden dat er sprake is van een zekere menging van functies, dus gemengd gebied en daarom is een verlaging van de afstandsnormen te rechtvaardigen die optreedt als gevolg van deze niet-woonbestemmingen.

Zoals verwoord is er sprake van omgevingstype 'gemengd gebied', vanuit de VNG-Reeks geldt dan het volgende.

Vanuit de woning naar de omgeving.

Voor reguliere woningen gelden op basis van de genoemde VNG-reeks geen richtafstanden. Er geldt dus geen belemmering vanuit milieuhygiënisch oogpunt vanuit de nieuwe woonvoorziening op bestaande woningen.

Vanuit de omgeving naar de woning.

In de omgeving van de nieuwe woning kunnen bedrijven/instellingen aanwezig zijn die vanuit milieuhygiënisch oogpunt gehinderd zouden kunnen worden door de bouw van de woningen. Hiertoe is geoordeeld of er bedrijvigheid in de buurt aanwezig is die gehinderd kan worden. Ten noorden van het plangebied ligt een maatschappelijke bestemming. Op deze plek is een hervormde kerk gevestigd. Op basis van de VNG-reeks valt een dergelijke voorziening in de categorie: 'Diverse organisaties – Kerkgebouwen e.d.'. Een dergelijke categorie kent een normafstand van 30 meter in de categorie geluid. De afstand van de kerk tot aan het plangebied bedraagt 55 meter. De afstand is voldoende groot, en daarmee ondervindt de hervormde kerk geen hinder van de nieuw te bouwen woning. Verder bevinden zich geen bedrijven/instellingen in de buurt van het plangebied, die gehinderd kunnen worden door de bouw van de woning. Hierdoor is nader onderzoek naar milieu(hinder) niet nodig.

4.9

Verkeer en Vervoer

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

(Toename) verkeersintensiteit en parkeerbehoefte

Om de verkeerstoename en bijbehorende parkeerbalans te bepalen is het noodzakelijk de verdeling van het plan inzichtelijk te maken en per functie te oordelen over de verkeerstoename en parkeerbalans. Er is hiertoe gebruik gemaakt van de online rekentool van de CROW.

Onderstaand de weergave van de berekening uitgaande van de gemeente Staphorst en de bouw van 1 vrijstaande koopwoning.



Rekentool Verkeersgeneratie & Parkeren

voorziening: **wonen**
koop, vrijstaand

Functieprofiel

grootte	1 woningen
gemeente	Staphorst
ligging	rest bebouwde kom

Mobiliteitsprofiel - op basis defaultwaarden

autogebruik klanten/bezoekers	n.v.t. %
autobezetting klanten/bezoekers	n.v.t. pers/auto
autogebruik werknemers	n.v.t. %
autobezetting werknemers	n.v.t. pers/auto
% bezoekers maatgevende maand	8 %
% bezoekers maatgevende openingsdag	15 %
% bezoekers maatgevend uur	n.v.t. %
verblijftijd bezoekers	n.v.t. min

Resultaat - Verkeersgeneratie

gemiddelde weekdag	8 mvt/etm aal ¹ +/- 4 %
gemiddelde openingsdag	8 mvt/etm aal ² +/- 4 %
maatgevende openingsdag (gemiddelde maand)	8 mvt/etm aal ³ +/- 4 % (gemiddelde werkdag)
maatgevende openingsdag (maatgevende maand)	8 mvt/etm aal ⁴ +/- 4 % (gemiddelde werkdag / gemiddeld)

Resultaat - Parkeren

obv mobiliteitsprofiel, minimaal	2 parkeerplaatsen
obv mobiliteitsprofiel, maximaal	3 parkeerplaatsen

De bouw van 1 woning levert een verwachte verkeerstoename op van circa 8 mvt/etmaal. Ten behoeve van de te bouwen woningen zijn minimaal 2 en maximaal 3 parkeerplaatsen nodig. Parkeren zal plaatsvinden op eigen erf en er is voldoende ruimte om te kunnen voorzien in ruimte voor 2 a 3 auto's.

Om het terrein te kunnen bereiken wordt gebruik gemaakt van de bestaande inrit. Onder deze inrit zal tevens een duiker met een diameter van minimaal 300 mm aangelegd worden om zodoende te borgen dat de waterafvoer in noordelijke richting gewaarborgd blijft.

4.10

Waterparagraaf

In deze waterparagraaf wordt beschreven hoe het huidige waterhuishoudkundig systeem voor het plangebied van het bestemmingsplan is ingericht, welke fysieke omstandigheden voor het gebied gelden en of speciale functies voor het plangebied gelden. Naast een beschrijving van de waterhuishoudkundige consequenties van het plan en de stedelijke wateropgave heeft het wateradvies van het waterschap een duidelijke plaats gekregen. De tekst in deze paragraaf is een uittreksel van de watertoets zoals deze is verzonden naar het waterschap. Voor een volledige weergave van de watertoets wordt verwezen naar de watertoets die als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

4.10.1 Gebiedsspecifieke kenmerken

4.10.1.1 Ligging plangebied

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Uitgangspunt is dat bij een bouwplan moet worden voorkomen dat er grond- of oppervlaktewateroverlast ontstaat en de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater niet negatief wordt beïnvloed.

4.10.1.2 Waterhuishouding

Het beleid van de gemeente Staphorst en het waterschap is gericht op afkoppelen van hemelwater van de riolering en te lozen op oppervlaktewater of zo mogelijk te laten infiltreren in de bodem.

Met dit bestemmingsplan wordt een nieuwe woning gebouwd. De oppervlakte van de verharding neemt hierdoor toe. Om bodemvervuiling te voorkomen is het wenselijk om geen gebruik te maken van uitlogende materialen. Om wateroverlast in gebouwen te voorkomen wordt geadviseerd om voor een vloerpeil te kiezen dat tenminste 30 centimeter boven de weg ligt. Hier zal gehoor aan worden gegeven, er wordt een vloerpeil gekozen van tenminste 30 centimeter boven de weg. Dit zal in de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen straks zichtbaar zijn op de tekening.

4.10.1.3 Riolering

Naast het inzamelen en afvoeren van afvalwater heeft het rioolstelsel een belangrijke functie in de afwatering van de verharde oppervlakken in het plangebied. In een gemengd rioolstelsel worden afvalwater en regenwater 'gemengd' en vervolgens gezamenlijk afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Tijdens perioden met meer neerslag kan het voorkomen dat de rioolbergings geheel gevuld raakt en zal rioolwater via de riooloverstorten naar het oppervlaktewater stromen. Een gescheiden rioolstelsel houdt afvalwater en regenwater gescheiden. Afvalwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering, regenwater wordt rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd.

Het rioolstelsel aansluitend op het plangebied is uitgevoerd als een gescheiden rioolstelsel. Het rioolstelsel voldoet aan de eisen. Er zijn geen hydraulische knelpunten bekend. De woning kan worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Hemelwater zal worden afgevoerd naar de greppel langs de Ebbinge Wubbenlaan (zie ook onderstaande foto – dit laat de staat van de greppel zien op 8 maart 2017 na een periode waarin er behoorlijk regen is gevallen en de greppel nog droog staat). Hier zal vrijkomend hemelwater op afgevoerd gaan worden.



4.10.1.4

Wateradvies waterschap

De watertoets is uitgevoerd. Op basis hiervan blijkt dat het plangebied zich bevindt binnen het beheersgebied van het Waterschap Drents Overijsselse Delta en dat er sprake is van de zogeheten 'korte procedure'. Dit houdt in dat er direct door kan worden gegaan met de planvorming van het plan onder de voorwaarden dat de standaard waterparagraaf in dit bestemmingsplan is opgenomen.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta geeft een positief wateradvies.

De uitgangspunten worden meegenomen in de planontwikkeling. Voor de watertoets wordt verwezen naar de bijlage bij dit bestemmingsplan.

5

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Alle kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Het plan is daarom economisch uitvoerbaar

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

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

6

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Burenparticipatie

Initiatiefnemer heeft in september 2016 een gesprek gevoerd met de contactpersoon van de naastliggende Bijenvereniging Staphorst. Tevens is gesproken met de buurman aan de linkerkant. Aan beide partijen zijn de plannen toegelicht en deze hebben tijdens dit gesprek verwoord positief te zijn ten aanzien van het gewenste bouwplan.

Ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 19 juli 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7 Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving

7.1 Algemeen

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

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

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

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

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

7.2 Toelichting op de verbeelding

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting. Een raadpleger van het

bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

7.3 Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbeltelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt. De lijst bevat meer begrippen dan mogelijk in dit bestemmingsplan gebruikt worden.

Artikel 2 : Wijze van meten

In dit artikel staan de belangrijkste begrippen verklaard zoals die in de planregels en in deze plantoelichting worden gebruikt. De lijst bevat meer begrippen dan mogelijk in dit bestemmingsplan gebruikt worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Wonen

Binnen deze bestemming zijn de regels opgenomen binnen welke voorwaarden (hoogten, maatvoeringen e.d.) de woningen mogen worden gebouwd. In de bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het bouwvlak mag worden overschreden voor gevelisolatie. Om stedenbouwkundige redenen kunnen bouwaanduidingen zijn aangegeven. Voorts zijn regels gesteld voor wat betreft de maximale hoogtes. Van de regels zijn bepaalde uitzonderingen toegelaten, maar alleen na het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken door burgemeester en wethouders. Gebouwen mogen mede worden gebruikt voor aan huis verbonden beroepen en -bedrijfsactiviteiten, bed & breakfast, mantelzorg en kinderopvang. Deze termen zijn begrensd in de begrippen. Belangrijk is dat de woning een uitstraling als woning blijft houden. Ook is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die het opgestelde landschapsplan daarmee koppelt aan de regels.

Artikel 4: Waarde – Gasleiding

Deze regels zijn conform de regels van de Gasunie. De regels van deze dubbelbestemming gaan vóór de regels van de basisbestemmingen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 : Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze zou zich kunnen voordoen indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken wederom bij een dergelijke berekening, doch nu ten behoeve van een ander bouwperceel wordt betrokken.

Artikel 6 : Algemene bouwregels

In dit artikel is bepaald hoe met parkeren en laden en lossen omgegaan dient te worden.

Artikel 7: Algemene gebruiksregels

In deze regels wordt expliciet weergegeven welk gebruik van gronden en gebouwen in strijd is met het bestemmingsplan.

Artikel 8 : Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal regels opgenomen, om het mogelijk te maken dat het plan op ondergeschikte punten wordt aangepast. Dit evenwel met het voorbehoud dat de belangen van derden in redelijkheid niet mogen worden aangetast. Omdat een en ander zich niet beperkt tot één bestemming maar bij diverse bestemmingen gewenst of noodzakelijk kan blijken, zijn deze regelen in beginsel op alle bestemmingen van toepassing.

Het verlenen van afwijkvergunning mag geen automatisme zijn. Burgemeester en wethouders zullen het verlenen van een vergunning zorgvuldig moeten afwegen en motiveren conform het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 : Overgangsrecht

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

Artikel 10 : Slotregel

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

Projectgegevens

Project : Nieuw te bouwen woning Ebbingse Wubbenlaan te Staphorst
Projectnummer : RB 20.048
IMRO : NL.IMRO.0180.1102017001-VS01
Versie : 02
Datum : Oktober 2017

Opdrachtgever

Vestus Bouwadvies
Paardemaat 21d
7942 KA Meppel

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
www.roobeek-advies.nl