

Bestemmingsplan Oud IJhorst, IJhorst en
Punthorst, partiële herziening
Bakkerslaan

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 20.013
Maart 2014
Dhr. M. Beek
Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1 AANLEIDING	4
1.1 Inleiding	4
1.2 Planologisch kader	6
1.3 Doel	7
1.4 Verantwoording	7
1.5 Leeswijzer	7
2 PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Huidige situatie en ontstaansgeschiedenis	8
2.2 Het perceel in zijn omgeving	9
2.3 Gewenst plan	10
3 BELEIDSTOETS	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 <i>Ruimtelijk - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 Omgevingsvisie en –verordening Overijssel	14
3.3 Gemeentelijk beleid	19
3.3.1 <i>Woonplan Staphort 2011⁺</i>	19
4 OMGEVINGSFACTOREN	21
4.1 Archeologie	21
4.1.1 <i>Aanleiding en doel</i>	21
4.1.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	21
4.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)	22
4.2.1 <i>Algemeen</i>	22
4.2.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	22
4.3 Bodem	23
4.3.1 <i>Algemeen</i>	23
4.3.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	23
4.4 Flora- en fauna	24
4.4.1 <i>Algemeen</i>	24
4.4.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	24
4.5 Geluid	26
4.5.1 <i>Algemeen</i>	26
4.5.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	26
4.6 Luchtkwaliteit	27
4.6.1 <i>Algemeen</i>	27
4.6.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	28
4.7 M.E.R.-beoordeling	28
4.7.1 <i>Algemeen</i>	28
4.7.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	28
4.8 Milieu(hinder)	29
4.8.1 <i>Algemeen</i>	29
4.8.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	30
4.9 Watertoets	31
4.9.1 <i>Algemeen</i>	31
4.9.2 <i>Doorwerking naar het plan</i>	31
5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	33

6	OVERLEG EN INSPRAAK	34
6.1	Vooroverleg en inspraak.....	34
6.2	Ontwerpbestemmingsplan	41
7	JURIDISCHE VORMGEVING	47
7.1	Algemeen.....	47
7.2	Toelichting op de Toelichting.....	47
7.3	Toelichting op de planregels.....	48
8	REGELS	50

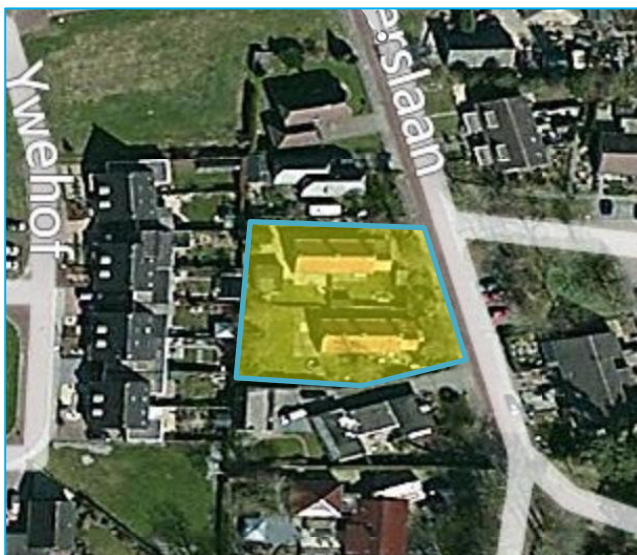
1 Aanleiding

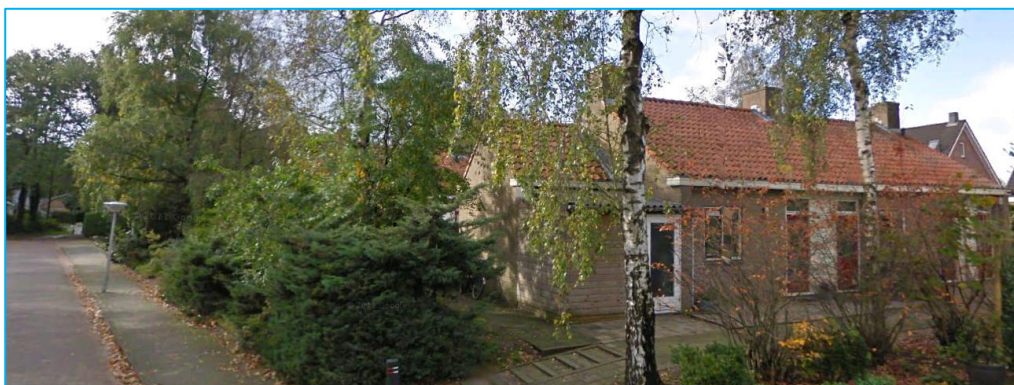
Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie.

1.1 Inleiding

Aan de Bakkerslaan ter plaatse van de nummers 2c, 4, 6 en 8 staan een viertal verouderde huurwoningen van Woonstichting Vechthorst. De woningstichting wenst deze 4 woningen te slopen en hier te her-ontwikkelen in de vorm van nieuwbouw. De nieuwbouw zal bestaan uit drie eengezinswoningen en acht appartementen. Deze zijn verdeeld over twee bouwblokken. Het ene blok telt één tussenwoning met aan de uiteinden vier appartementen (twee op de begane grond en twee op de verdieping). Het andere blok heeft twee tussenwoningen met eveneens aan de uiteinden van het blok vier appartementen. De acht appartementen zijn bestemd voor jongeren en starters, de eengezinswoningen zijn niet toegewezen aan een bepaalde doelgroep. Wel is bij anterieure overeenkomst met Woonstichting Vechthorst vastgelegd dat starters/jongeren voorrang krijgen bij de 8 appartementen en senioren (55+) bij de 3 eengezinswoningen.

Hieronder is de locatie inzichtelijk gemaakt, zowel vanuit de lucht als ook op straatniveau, daarna gevolgd door een nadere uiteenzetting van de onderbouwing van de doelgroepen en typen van woningen op deze locatie.





Het nieuwbouwplan ziet er als volgt uit.



Onderbouwing te bouwen woningen versus doelgroepen

In de vastgestelde Woonvisie 2011+ blijkt dat voor de Bakkerslaan in IJhorst reeds rekening is gehouden met “multifunctionele huur”. Deze term houdt in dat hieronder zowel starters- als seniorenwoningen kunnen worden verstaan. In de Woonvisie staat verder dat de gemeente in IJhorst ten behoeve van de leefbaarheid, behoud van voorzieningen en een actief verenigingsleven meer woningen wil toestaan dan strikt genomen noodzakelijk is. Daarmee kunnen bestaande bewoners uit IJhorst maar ook mensen van buitenaf zich in IJhorst vestigen, om zodoende de leefbaarheid van deze kern te bevorderen. Al staat dit niet direct verwoord in de woonvisie, maar dit kunnen ook starters zijn (juist als het gaat om die leefbaarheid en het behoud van voorzieningen is dit een prima ontwikkeling).

De behoefte aan seniorenwoningen (55+) in IJhorst wordt onderstreept. Dit blijkt ook uit de Woonvisie. De eengezinshuizen in het complex zullen in eerste instantie dan ook worden aangeboden aan senioren, c.q. krijgt deze groep voorrang boven andere belangstellenden.

De wens van starters naar woonruimte vloeit meer in indirecte zin voort uit de Woonvisie (wens tot behoud leefbaarheid). In directe zin vloeit deze wens voort uit een informatieavond welke gehouden is in IJhorst, met medewerking van de Dorpsraad IJhorst. Tijdens deze avond is een duidelijke behoefte van starters gebleken naar woonruimte. Met de te bouwen appartementen wordt ingespeeld op deze behoefte.

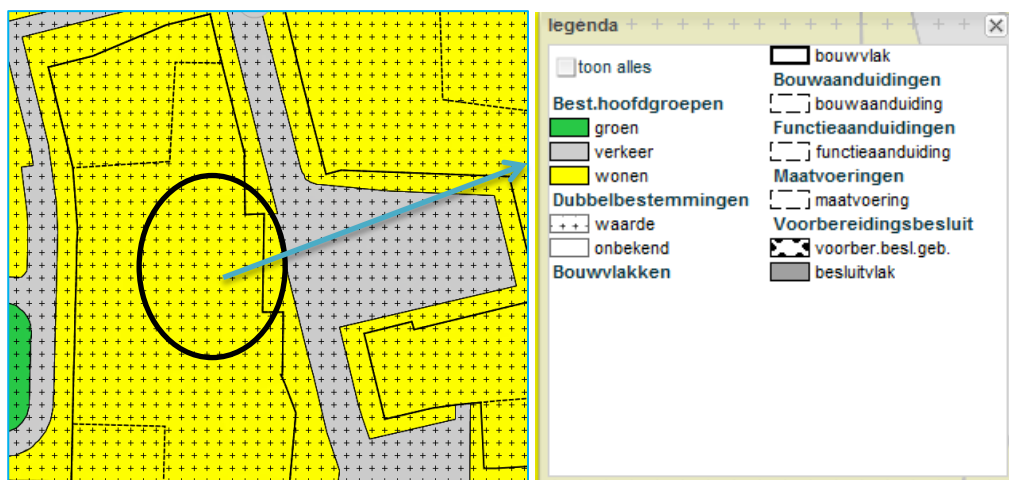
Dat er ook een behoefte is in IJhorst aan eengezinswoningen in de koopsector tot €200.000,- wordt onderschreven, maar de ruimte hiervoor wordt planologisch gezien gereserveerd voor IJhorst-West.

Van een uitdrukkelijke voorkeur van starters inzake een betaalbare eengezinswoning, dan wel op zijn minst een benedenwoning, is de gemeente en Woonstichting Vechthorst op de genoemde informatieavond niet gebleken. Juist doordat de appartementen door een woonstichting in de sociale huursector worden gerealiseerd, betekent dat een en ander een aantrekkelijke keuze kan zijn voor starters/jongeren met nog een relatief "smalle beurs". Ook de woonvorm van appartementen kan juist een aantrekkelijke keuze zijn voor starters/jongeren omdat bijvoorbeeld kinderen nog ontbreken.

Concluderend wordt gesteld dat de Vechthorst bouwt voor doelgroepen welke de gemeente in beleidsmatige zin onderschrijft.

1.2 Planologisch kader

Ter plaatse van de te slopen woningen geldt het bestemmingsplan Oud IJhorst, IJhorst en Punthorst, zoals deze onherroepelijk is geworden op 30 augustus 2010.



Binnen het genoemde bestemmingsplan is het plangebied bestemd voor 'Wonen' en daarnaast dubbelbestemd voor 'Waarde – Archeologie'.

Voor gronden die als 'Wonen' zijn bestemd geldt dat ter plaatse het bestaande aantal woningen is toegestaan. Als gevolg van de nieuwbouw neemt het aantal woningen toe van 4 naar 11. Deze toename is in strijd met het bestemmingsplan. Medewerking is mogelijk via een partiële herziening van het bestemmingsplan Oud IJhorst, IJhorst en Punthorst. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.3 Doel

In deze partiële herziening van het bestemmingsplan Oud IJhorst, IJhorst en Punthorst wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. De realisatie van de plannen moet passen binnen deze visie.

1.4 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende 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.

1.5 Leeswijzer

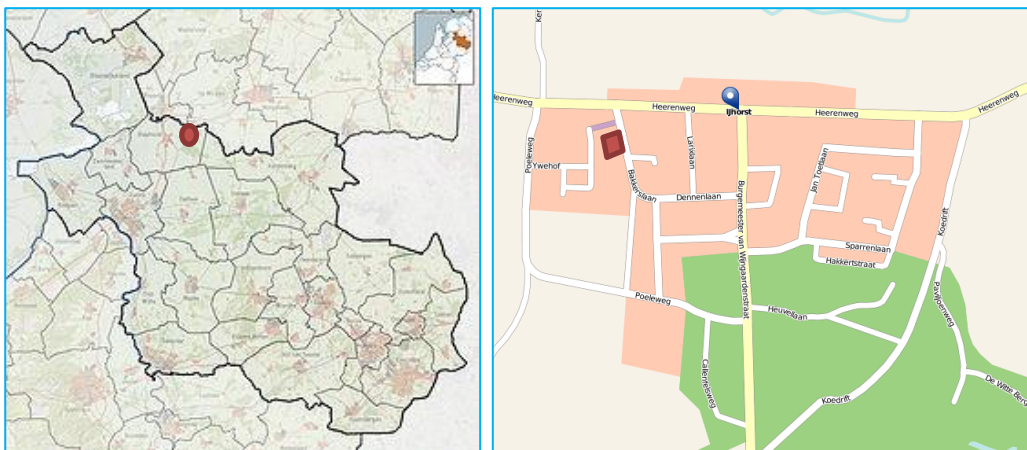
Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere weergave gegeven van het plan mede in relatie tot het vigerende ruimtelijk beleid.

In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en 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 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan en vervolgens volgen in hoofdstuk 8 de regels.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie en ontstaansgeschiedenis

Het perceel waar de woningen gebouwd gaan worden liggen langs de Bakkerslaan te IJhorst. IJhorst is een dorp binnen de Overijsselse gemeente Staphorst.



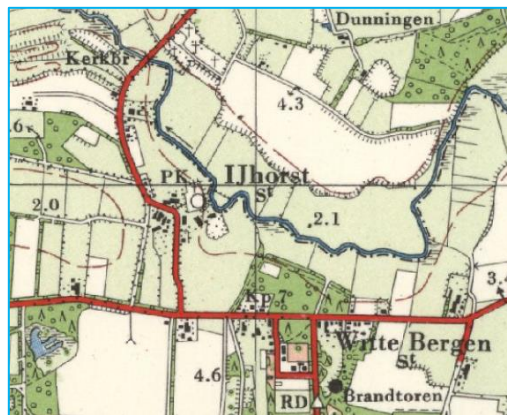
Nederland, Overijssel, gemeente Staphorst, IJhorst en plangebied in één oogopslag

IJhorst is gelegen in het Reestdalgebied op de grens van Overijssel en Drenthe en telt rond 2010 circa 1250 inwoners.

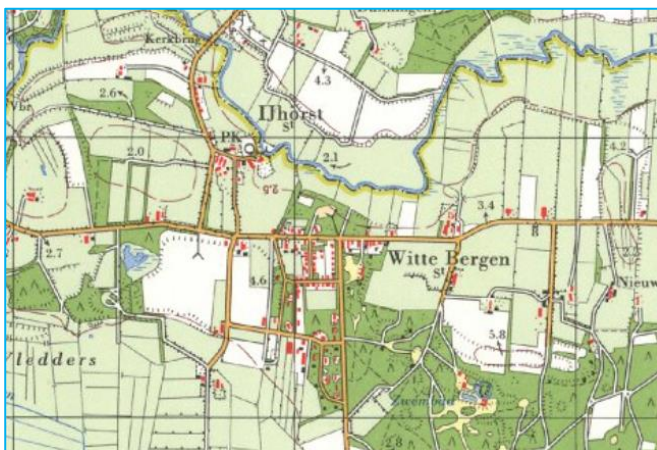
Hieronder is de ontwikkeling van IJhorst zichtbaar gemaakt op basis van historisch kaartmateriaal.



Anno 1905



Anno 1954



Anno 1964



Anno 1994

Zichtbaar is gemaakt de verplaatsing van het oude IJhorst naar het zuidoosten toe medio jaren '50 – '60 van de vorige eeuw. Het oude IJhorst wordt inmiddels Oud-IJhorst genoemd, het nieuwere deel IJhorst.

2.2 Het perceel in zijn omgeving

Het perceel zelf bevindt zich in het noordwestelijke deel van IJhorst.



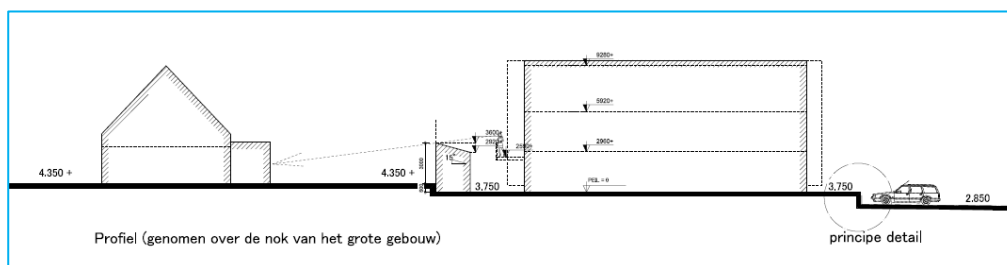
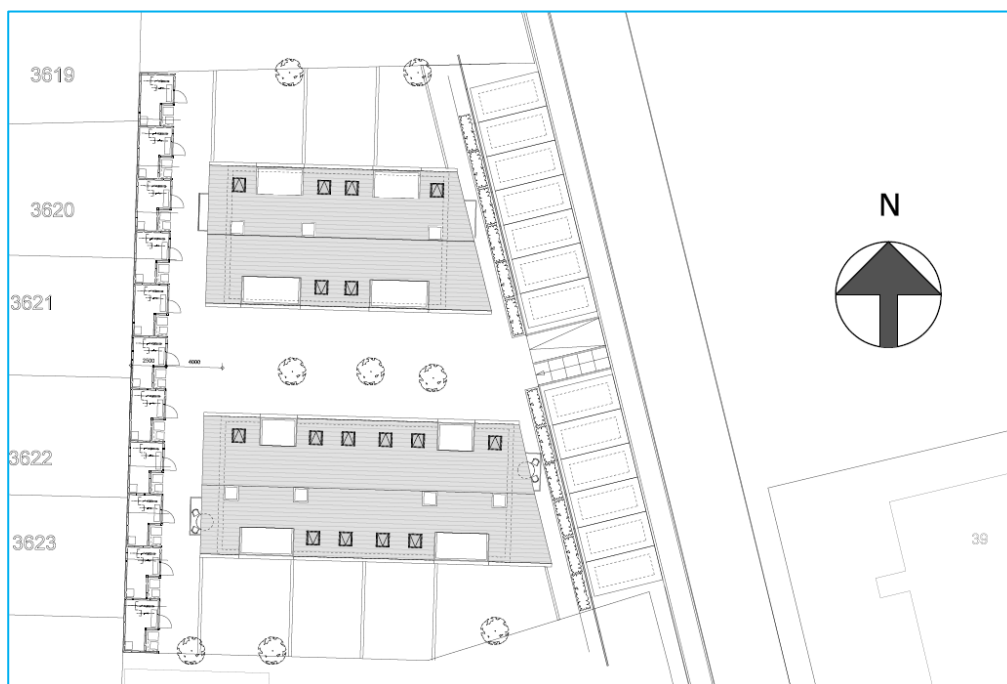
Het perceel wordt aan weerszijden omringd door woningbouw, bestaande uit verschillende bouwstijlen.

2.3

Gewenst plan

Na de sloop van de bestaande woningen is het de bedoeling dat er 11 woningen worden teruggebouwd. In totaal komen er 3 eengezinswoningen en 8 appartementen, verdeeld over 2 bouwblokken.

Hieronder is de nieuwe situering en het profiel van de gebouwen weergegeven.



Hierna een impressie van de nieuwe bebouwing.



Zoals genoemd ontstaan er 2 afzonderlijke woonblokken. De oppervlakte van het noordelijke woonblok bedraagt circa 185 m² en die van het zuidelijke woonblok circa 235 m². Voor beide woonblokken geldt een maximale bouwhoogte van 10,0 meter en een goothoogte van deels 3,5 meter en deels 6,0 meter ter plaatse van de uitbouw.

Verder worden ten behoeve van het plan in totaliteit 13 parkeerplaatsen aangelegd en krijgt iedere woning de beschikking over een bergruimte.

Hieronder nog een aantal impressies van de nieuwe bebouwing.





Bron van de impressies : Dedem Architectuur te Dedemsvaart

3

Beleidstoets

Wat is beleid? Beleid is het stellen van doelen, middelen en een tijdpad in onderlinge samenhang. Liefst zijn plaats en tijd omschreven. Onder beleid wordt dus verstaan het aangeven van de richting en de middelen waarmee men gestelde organisatiedoelen wil gaan realiseren.

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.

De ruimtelijke ordening in Nederland bevat top-down maar ook steeds meer bottom-up elementen. Door de decennia heen is de visie op de ruimtelijke ordening aan verandering onderhevig geweest. Op rijksniveau is de omslag naar de ontwikkelingsplanologie goed zichtbaar wanneer de Nota Ruimte (VROM, 2006) en de Vierde Nota Ruimtelijke ordening worden vergeleken. Niet langer bepaalt de overheid wat wel of niet kan (toelatingsplanologie), steeds meer geven overheid en derden ruimtelijke ontwikkelingen samen vorm. Vanuit deze filosofie wordt in dit hoofdstuk het overheidsbeleid in beeld gebracht.

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.

De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Delen van de structuurvisie die de nationale ruimtelijke belangen borgen en die juridische doorwerking behoeven, zijn uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur, de Amvb Ruimte (Barro). Ook is een planmilieueffectrapport (plan-MER) opgesteld.

Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan de andere overheden goed door hen worden behartigd. Het nieuwe Rijkstoezicht in de ruimtelijke ordening richt zich op het toezicht achteraf.

Wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit om heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden. Waar het Barro bepalingen bevat gericht op gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal tijdens het opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen dan ook niet toetsen op een correcte doorwerking van nationale belangen. Daarnaast blijft het Rijk opkomen voor zijn directe belangen bij gemeentelijke en provinciale plannen vanuit de rol van weg- en waterbeheerder (Rijkswaterstaat), eigenaar van defensie terreinen (ministerie van Defensie) en voor projecten in het kader van de rijkscoördinatieregeling rond rijksinpassingsplannen op het terrein van de energie-infrastructuur (het ministerie van EL&I).

Voor IJhorst zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang, zodat het rijksbeleid geen doorwerking kent naar voorliggend bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en –verordening 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.

De Omgevingsvisie heeft de status van:

- Structuurvisie onder de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening;
- Regionaal Waterplan onder de (nieuwe) Waterwet en Provinciaal Waterhuishoudingsplan onder de Wet op de waterhuishouding tot de inwerkingtreding van de Waterwet;
- Milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer;
- Provinciaal verkeer- en vervoersplan onder de Planwet.

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

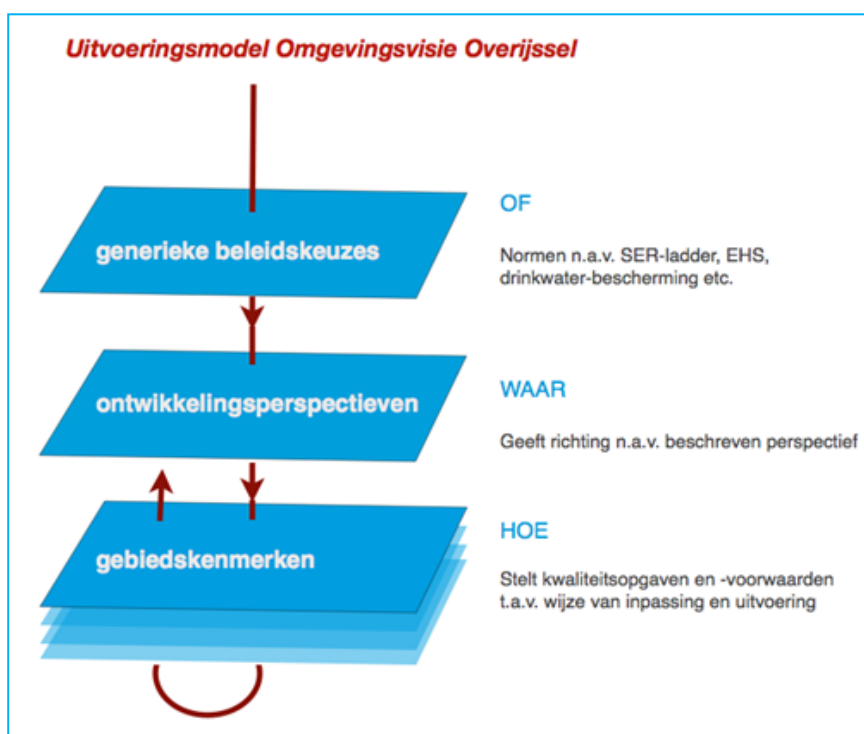
Duurzaamheid : voor duurzaamheid hanteert de provincie de volgende definitie:
'Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien'.

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 gewenste ontwikkeling te worden getoetst op basis van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. Hierna is het Uitvoeringsmodel zichtbaar gemaakt en wordt uitleg gegeven over de in het Uitvoeringsmodel opgenomen begrippen.



Het model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

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 dan om het volgende:

- Reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve

veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend;

- Voor woningbouw, bedrijfslocaties en voorzieningen in zowel de groene als stedelijke omgeving hanteert de provincie bovendien de zogenaamde SER-ladder. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden;
- Ook valt hieronder dat de provincie van gemeenten vraagt om afspraken te maken over hun ruimtelijke ontwikkelingsplannen met buurgemeenten. Dit wordt onder andere bij woningbouw en bij bedrijventerreinen gevraagd. Zo bereikt de provincie een optimaal afgestemd en zuinig ruimtegebruik.

Ontwikkelperspectieven. Binnen de Omgevingsvisie zijn zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de Groene en Stedelijke omgeving. Met dit spectrum wordt ruimte gegeven voor het realiseren van de beleids- en kwaliteitsambities. De ontwikkelperspectieven geven richting wat waar ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkeling van natuur past bijvoorbeeld niet in het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent productie' of in 'steden als motor'. De aanleg van een bedrijventerrein past bijvoorbeeld niet in het ontwikkelingsperspectief 'realisatie groen-blauwe hoofdstructuur'.

Gebiedskenmerken. Bij (nieuwe) ontwikkelingen wil de provincie dat de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Dit kan 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

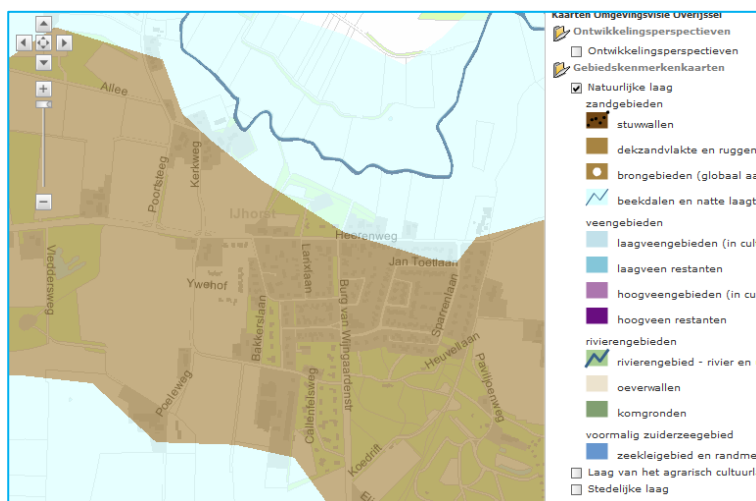
De kwaliteitsopgaven en –voorwaarden op basis van deze gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke inpassing, infrastructuur, milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend,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

Hieronder volgt de toets op basis van het Uitvoeringsmodel voor het perceel Bakkerslaan te IJhorst. Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Hierna volgende de uitsneden van de vier lagen.

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 een zogeheten 'dekzandvlakte en ruggen'. De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en de daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel.

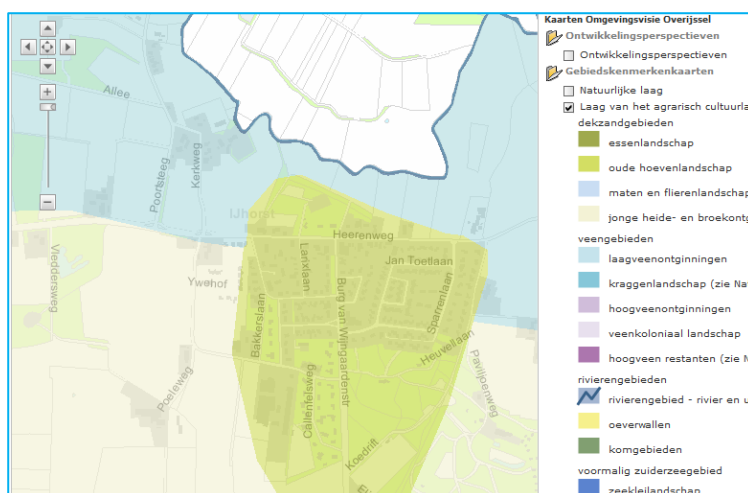


Kaart 'natuurlijk laag'

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.

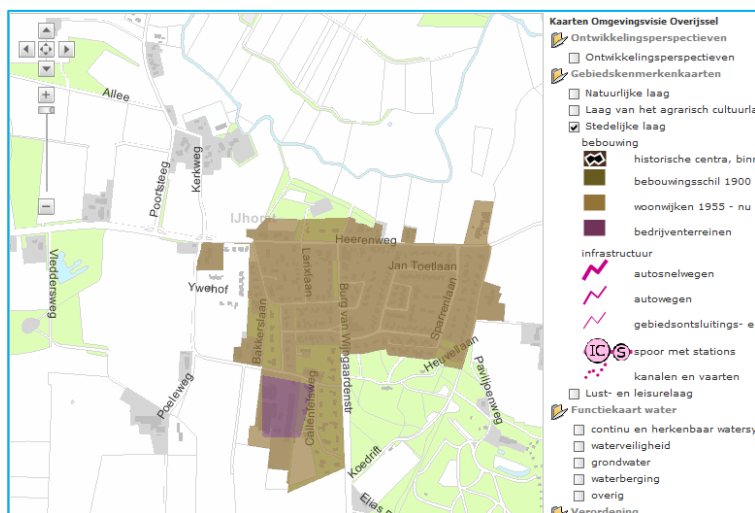
De kaartlaag 'laag van het agrarisch cultuurlandschap' geeft aan dat ter plaatse sprake is van een zogeheten 'Oude Hoevenlandschap'. Het oude hoevenlandschap heeft in essentie hetzelfde patroon en dezelfde kwaliteiten als het essenlandschap, maar is jonger, ontstaan op een kleinschaliger patroon in de ondergrond (kleine dekzandkopjes), opgebouwd vanuit individuele erven en daardoor kleiner van schaal.



De stedelijke laag

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe.

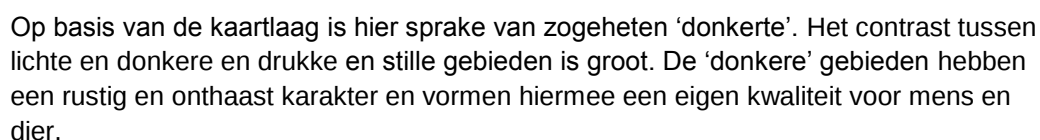
Efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen, maar daarbij wordt de kwaliteit eigenheid en onderscheidend vermogen (mede gevormd door de historie) van de regio steeds belangrijker. Steden zijn de economische motors van Overijssel.



Ter plaatse is sprake van 'woonwijken 1955 – nu' waarmee duidelijk wordt dat het plangebied tot bestaand stedelijk gebied behoort, waar woonbebouwing als passend is te beschouwen.

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



Het bouwplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3.1 Woonplan Staphort 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.

➤ IJhorst heeft een bevolkingssamenstelling die sterk afwijkt van die van Staphorst en Rouveen. IJhorst is een vergrijsde kern en daardoor is er sprake van een zeer beperkte autonome groei van de woningbehoefte. De lokale woningbehoefte van dit gebied bedraagt 20 woningen voor de periode 2010-

2014. Na 2020 is er al sprake van een huishoudenskrimp en neemt de lokale woningbehoefte af.

- Door de sterke vergrijzing is er in de komende jaren nog maar beperkt behoefte aan nieuwbouw. Uit oogpunt van leefbaarheid, het behoud van voorzieningen en een actief verenigingsleven, vindt de gemeente het toch belangrijk om meer woningen te bouwen dan strikt genomen nodig is om in de lokale behoefte te voorzien. De gemeente wil deze plancapaciteit benutten, zodat er enige vestiging van elders mogelijk is hetgeen de leefbaarheid ten goede komt. Hiermee geeft de gemeente invulling aan de roep van de bevolking uit IJhorst om de leefbaarheid te bevorderen. Een en ander wordt verder uitgewerkt in het Dorpsplan Plus dat door de bewoners van IJhorst (inclusief Dorpsraad) wordt opgesteld.
- De gemeente wil nadrukkelijk sturen op de samenstelling van de nieuwbouw en daarbij de hierboven beschreven woningdifferentiatie als uitgangspunt nemen. Bij de ontwikkeling van nieuwbouwplannen wordt deze differentiatie in een vroeg stadium van de planvorming aan de ontwikkelaar als uitgangspunt meegegeven.
- De kwaliteit van de woningvoorraad is over het algemeen goed. Incidenteel kan er in de komende jaren sprake zijn van het slopen / vervangen van enkele huurwoningen.

Verder is navolgende tabel van belang, waarbij zichtbaar wordt dat met de herontwikkeling van de Bakkerslaan rekening is gehouden in het Woonplan.

IJhorst	Plan capaciteit per 1.1.2010 1)						
	Multi-func-tioneel huur	Een-gezins huur	2) Koop tot 200.000	Koop 200.000 – 300.000	Koop > 300.000	Bouw-kavels	Totaal, absoluut
West 1-2			8	4	8		20
West 3	.	.	.	.	.	.	30
Bakkerslaan	8						8
Totaal							58
Woningbouw-programma 2010-2019 (wensbeeld woningdifferentiatie)	10-20%	0%	50-60%	20-30%	0-5%	0-5%	100%

1) De lokale woningbehoefte bedraagt voor de periode 2010-2014 ca 20 woningen en voor de periode 2015-2019 0 woningen.

2) Van de percentages genoemd in de categorie 'Koop tot 200.000' zal de prijs van minimaal 75% van deze categorie woningen beneden de 175.000 liggen.

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

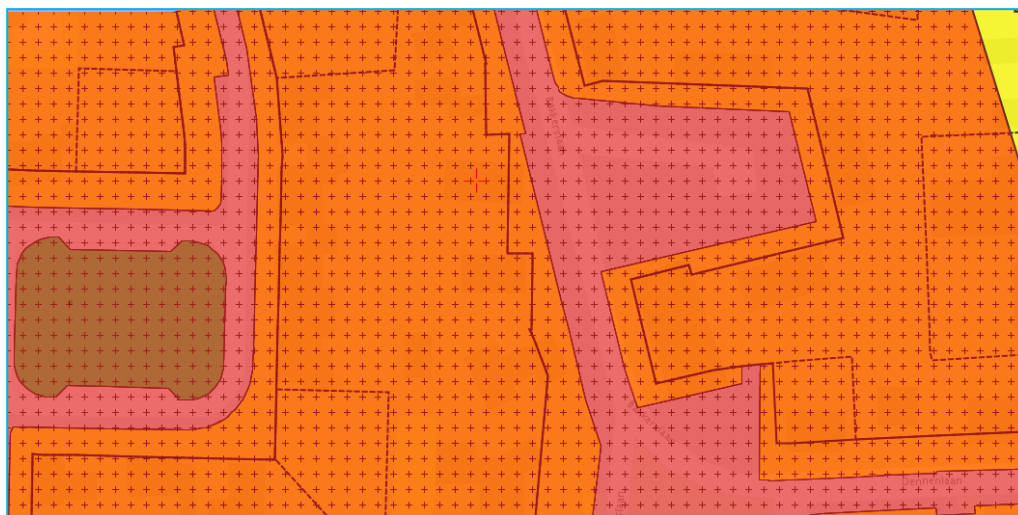
4.1.1 Aanleiding en doel

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.(bron: www.rijksoverheid.nl)

4.1.2 Doorwerking naar het plan

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.

Op basis van een check aan het vigerende bestemmingsplan IJhorst blijkt dat op het perceel een nadere bestemming 'Waarde – Archeologie' rust. Op de kaart hieronder zijn de rood/oranje gebieden aangemerkt als 'Waarde – Archeologie' gebieden.



Op basis van de bijbehorende archeologische regels uit het bestemmingsplan 'Oud IJhorst, IJhorst en Punthorst' blijkt dat voor deze archeologische gebieden een bepaling geldt dat bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een archeologisch onderzoek nodig is als de (nieuwe) ruimtelijke ingreep groter is

als 2.500 m². In voorliggende situatie is dat niet aan de orde, zodat geen nader onderzoek naar archeologie benodigd is.

4.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

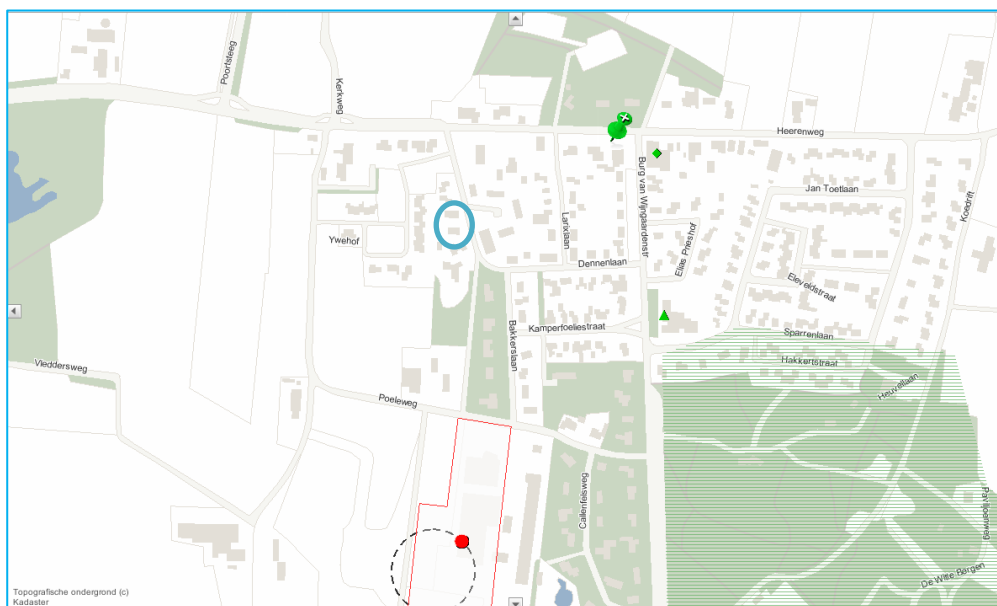
4.2.1 Algemeen

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.
(bron : www.rijksoverheid.nl)

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



In de directe nabijheid van het perceel (binnen blauwe cirkel) bevinden zich geen Bevi-inrichtingen. Wel bevindt zich op een afstand van circa 220 meter de grens van een

Bevi-inrichting, te weten B&W Klaver BV aan de Poeleweg 13 te IJhorst. Het betreft hier een bedrijf die in het bezit is van een bovengrondse propaangastank. Deze tank heeft een risicocontour PR 10^{-6} van 50 meter. Deze is zichtbaar in de vorm van de zwart-gestippelde cirkel op de kaart binnen de terreingrens van het bedrijf. De afstand van het plangebied tot aan deze propaangastank is achter meer dan de genoemde 50 meter, zodoende is er vanuit het Bevi gezien geen belemmering voor de gewenste woningbouw. Er is geen nader onderzoek nodig.

4.3 Bodem

4.3.1 Algemeen

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

De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan. (bron : www.rijksoverheid.nl)

4.3.2 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 reguliere 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.

Aangezien hier sprake is van woningbouw en waarbij aan meerdere van de hiervoor genoemde criteria wordt voldaan is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

Door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu uit Emmen is een bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Het gehele onderzoeksrapport, bekend onder de titel 'Verkennend milieukundig bodemonderzoek Bakkerslaan nr. 2c-4-6-8 te IJhorst', rapportnummer 12-M6291 d.d. 5 oktober 2012 is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. In deze bijlage zijn de onderzoeksresultaten volledig uitgewerkt en na te lezen.

Conclusie van het bodemonderzoek in relatie tot de geplande woningbouw is de volgende.

De onderzoeksresultaten stemmen geheel overeen met de gestelde hypothese, de vooraf gestelde hypothese “onverdacht” wordt aanvaard. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat in de onderzochte grond- en grondwatermonsters geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.a.v. de toetsingswaarden zijn gemeten. Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er uit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit, naar mening van het onderzoeksbureau Sigma Bouw & Milieu, geen belemmeringen ten aanzien van de geplande nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

4.4 Flora- en fauna

4.4.1 Algemeen

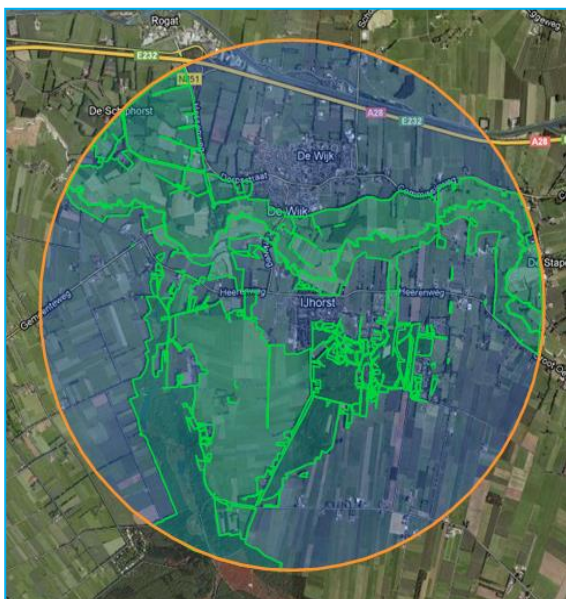
Doelstelling van de Flora- en Faunawet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is het Nee, tenzij. Dit betekent dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Heel vaak gaan activiteiten en de bescherming van soorten prima samen. Soms is het optreden van schade aan beschermde dieren en planten echter onvermijdelijk. In die situaties is het nodig om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt, of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

In de Flora- en Faunawet geldt een verbod op activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten. De wet spreekt niet van (ruimtelijke) plannen. Op basis van de onderzoeksplacht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van bestemmingsplannen beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing voor de activiteiten in het plan. (bron : www.rijksoverheid.nl).

4.4.2 Doorwerking naar het plan

De vraag om een natuurtoets komt voort uit de Flora- en Faunawet. In deze wet wordt voor ruimtelijke ingrepen, zoals de geplande werkzaamheden, inzicht vereist in de aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten en de effecten van de ingrepen op deze soorten. Door middel van internet- en literatuuronderzoek en een veldbezoek wordt bepaald welke beschermde plant- en diersoorten er in het plangebied voorkomen of eventueel voor kunnen komen en hoe het perceel ligt ten opzichte van waardevolle natuurbeschermingsgebieden en de EHS.

Op basis van een eerste check blijkt het volgende ten opzichte van waardevolle natuurgebieden.



Op basis van bovenstaande foto wordt duidelijk dat IJhorst feitelijk in zijn geheel is omsloten met gebieden die behoren tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Gezien deze aanwezigheid rondom IJhorst en het feit dat er bebouwing wordt afgebroken is een quickscan flora- en faunaonderzoek noodzakelijk.

Door onderzoeksbureau Bureau Veldkamp uit Steenwijk is een quickscan natuurtoets uitgevoerd voor het plangebied. Het gehele onderzoeksrapport, bekend onder titel "Veldkamp, R. 2012. Natuurtoets in verband met de sloop van een tweetal 2 onder 1 kap woningen aan de Bakkerslaan te IJhorst en de nieuwbouw van een appartementencomplex ter plekke" is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Hierna volgt de conclusie van het onderzoek.

'Op de planlocatie werden geen planten aangetroffen die worden beschermd door de Flora- en Faunawet. Bij de met de sloop van een tweetal 2 onder 1 kap woningen aan de Bakkerslaan te IJhorst gaat broedgelegenheid verloren voor op het dak broedende vogels (huismus en mogelijk spreeuw). Dit kan ondervangen worden door bij de nieuwbouw van een appartementencomplex te zorgen dat er opnieuw broedgelegenheid geboden wordt aan op daken broedende vogels. Op de avond van 17 september 2012, toen een speciaal op vleermuizen gericht bezoek aan de planlocatie werd gebracht, werd snel duidelijk dat de Bakkerslaan ter hoogte van de af te breken panden jachtgebied is van een grotere vleermuissoort. Het lijkt erop op het dak van Bakkerslaan 6 één of meerdere vleermuizen huizen. De soort kon niet met zekerheid worden vastgesteld. Het zou om de laatvlieger kunnen gaan. Ook werd duidelijk dat boven en rond de af te breken huizen de dwergvleermuis voorkomt. Aanwijzingen dat de soort een verblijfplaats heeft op de woningen werd niet verkregen maar kan niet worden uitgesloten. De waarnemingen van vleermuizen, die eenmalig op 17 september 2012 werden gedaan, moeten aanleiding zijn om nader onderzoek te doen naar het voorkomen van deze diergroep op de planlocatie in engere zin en de omgeving ervan. Er moet meer zekerheid worden verkregen omtrent het voorkomen van vleermuizen aan de Bakkerslaan. Omdat de opdracht voor het onderhavige

onderzoek vrij laat in het seizoen werd verkregen betekent dit dat dit onderzoek pas in 2013 kan plaatsvinden. Onderzoek is nodig om passende mitigerende maatregelen te kunnen treffen. In het geval van vleermuizen moet dat voorafgaand aan de uit te voeren ingreep gedaan worden’.

Vervolgens is een aanvullend vleermuizenonderzoek uitgevoerd door Bureau Veldkamp. Het aanvullende vleermuizenonderzoek bekend onder de titel “Veldkamp, R. 2013. aanvullend vleermuissonderzoek in verband met de sloop van een tweetal 2 onder 1 kap woningen aan de Bakkerslaan te IJhorst en de nieuwbouw van een appartementencomplex ter plekke. Rapport Bureau Veldkamp, Steenwijk”, is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hieronder volgen de conclusies en aanbevelingen van de rapportage.

“Ten aanzien van vleermuizen kan de conclusie helder zijn. Op de af te breken woningen aan de Bakkerslaan te IJhorst bevindt zich geen verblijfplaats van vleermuizen. Incidenteel vliegen er enkele vleermuizen over de planlocatie maar men kan niet spreken van een vliegroute en ook niet van een jachtgebied. Ook is er geen permanente verblijfplaats op de woningen aanwezig. Afbraak van de bestaande woningen en nieuwbouw van een appartementencomplex zal geen gevolgen hebben voor vleermuizen. Wat betreft vogels: er werden geen aanwijzingen gevonden dat er vogels op de daken van de af te breken woningen broeden. Voor de realisatie van een appartementencomplex aan de Bakkerslaan behoeven derhalve geen mitigerende maatregelen te worden getroffen”.

4.5 Geluid

4.5.1 Algemeen

Het doel van het 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 uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus 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 projectafwijkingbesluit indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

Een eventueel 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.
(bron : www.rijksoverheid.nl).

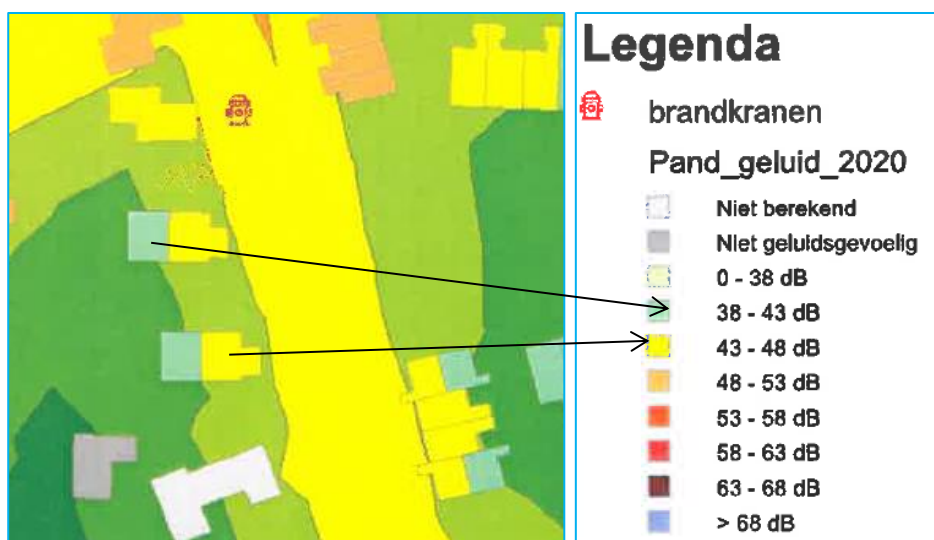
4.5.2 Doorwerking naar het plan

Wegverkeerslawaai

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 bedraagt de snelheid 30 km/uur, zodoende is er formeel gezien vanuit de Wet geluidhinder geen nader geluidsonderzoek nodig naar wegverkeerslawaai.

Goede ruimtelijke ordening

De Bakkerslaan ligt in een 30 km/uur-zone zodat zoals hierboven verwoord de Wet geluidhinder niet van toepassing is. Toch kan de geluidsbelasting van wegen in een 30 km/uur-zone hoger zijn dan de voorkeurswaarde. Bekend is dat al vanaf een intensiteit van 1.500 motorvoertuigen per etmaal bij asfalt/stille klinkers of 600 motorvoertuigen per etmaal bij klinkers de voorkeurswaarde al kan worden overschreden. Ter plaatse van de Bakkerslaan is de intensiteit circa 350 motorvoertuigen/etmaal en blijft daarmee ruim onder de genoemde norm. Daarnaast blijkt ook op basis van de volgende figuur dat de geluidsbelasting op pandniveau anno 2020 niet uitkomt boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dba, zodat ook vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' het bouwplan voldoet aan de geluidseisen.



4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Algemeen

Het doel van het luchtkwaliteitsonderzoek 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:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- 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.

4.6.2 Doorwerking naar het plan

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

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.

Met de inwerkingtreding van de NSL op 1 augustus 2009 geldt de volgende grens om als NIBM-project te worden aangemerkt: de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg.

Het op te stellen bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van maximaal 11 woningen, waarbij de feitelijke toename 7 woningen betreft. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

4.7 M.E.R.-beoordeling

4.7.1 Algemeen

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.

4.7.2 Doorwerking naar het plan

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 dus 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 plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. In voorliggende casus is gekeken naar deze Europese criteria.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 – Omgevingsfactoren – is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. De locatie en de omgeving hebben verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan kan worden afgezien van het verrichten van een (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

4.8 Milieu(hinder)

4.8.1 Algemeen

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is.

Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst “Bedrijven en Milieuzonering 2009”, uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen „rustige woonwijk” en „rustig buitengebied”;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren indien aan de orde.

4.8.2 Doorwerking naar het plan

Vanuit de woningen naar de omgeving.

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

Vanuit de omgeving naar de woningen.

In de omgeving van de nieuw te bouwen woningen kunnen bedrijven/instellingen/voorzieningen aanwezig zijn die vanuit milieuhygiënisch oogpunt gehinderd kunnen worden door de bouw van de woningen. Hiertoe is geoordeeld of er bedrijven/instellingen/voorzieningen aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn.

Op een afstand van respectievelijk 105 meter en 220 meter bevinden zich een 2-tal bedrijven. Het betreffen hier, in dezelfde volgorde als de genoemde meter, een bouwbedrijf en het bedrijf B&W Klaver BV. Op basis van de VNG-Reeks geldt voor het bouwbedrijf een normafstand ten aanzien van geluid van 30 meter ten opzichte van woningen van derden. De afstand bedraagt ruim 100 meter, zodat er van enige belemmering geen sprake is.

Voor het bedrijf B&W Klaver BV is een bedrijf dat zich richt op het produceren van kettingwielen, recht gefreesde tandwielen, tandriemschijven en skidrollen. Het betreft daarmee een machinefabriek. De productie vindt plaats in hallen. Het betreft een zogeheten milieucategorie 3.1 inrichting. Deze kent een normafstand van 50 meter ten opzichte van het criterium geluid. De feitelijke afstand bedraagt meer dan 220 meter, zodat er van enige belemmering geen sprake is.

4.9 Watertoets

4.9.1 Algemeen

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij 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. De verplichting geldt formeel niet voor de structuurvisie. De ruimtelijke structuurvisie is een belangrijk instrument, omdat hierin de strategische ruimtelijke keuzen (locatiekeuzen) voor water en ruimtelijke ontwikkelingen worden gemaakt. Het instrument is vorm- en procedurevrij. Gezien het belang van het instrument is het wel noodzakelijk de waterbeheerder hier goed bij te betrekken.

(bron : www.rijksoverheid.nl).

4.9.2 Doorwerking naar het plan

Op 6 augustus is via de internettool www.dewatertoets.nl de watertoets uitgevoerd. Op basis van deze tool blijkt dat het perceel aan de Bakkerslaan te IJhorst zich bevindt binnen het beheersgebied van waterschap Reest en Wieden. Op basis van de tool, blijkt dat er sprake is van de korte procedure. Het gehele wateradvies is als afzonderlijke bijlage bij dit plan gevoegd. Hieronder volgen de voor de planontwikkeling relevante adviezen en aandachtspunten waarmee bij de feitelijke uitvoering rekening gehouden dient te worden.

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m².

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst. 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.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 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.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Reest en Wieden 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 conform de Handreiking Watertoets III. Waterschap Reest en Wieden geeft een positief wateradvies".

5 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen zullen door de initiatiefnemer worden gedragen.

6 Overleg en inspraak

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 is.

6.1 Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft van 3 april tot en met 30 april 2013 ter inzage gelegen, waarbij een ieder de mogelijkheid is geboden, schriftelijk dan wel mondeling een reactie in te dienen.

Daarnaast is het plan toegezonden aan een aantal instanties in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

Vanuit de zijde van de provincie Overijssel en het waterschap Reest en Wieden is aangegeven dat er geen problemen zijn ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan.

Vanuit de omgeving van het plangebied is een aantal inspraakreacties binnengekomen. Hierna volgt de 'Reactienota op vooroverleg en inspraak' waarin de gemeente haar visie geeft op de ingediende inspraakreacties. De ingediende inspraakreacties hebben niet geleid tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan tot ontwerpbestemmingsplan. Hierna de Reactienota in de opmaak van de gemeente Staphorst.

Antwoordnota inzake ingekomen inspraak- en vooroverlegreacties met betrekking tot voorontwerp bestemmingsplan "Oud IJhorst, IJhorst en Punthorst, partiële herziening Bakkerslaan"

A. Inleiding

Aan de Bakkerslaan te IJhorst staan 4 verouderde huurwoningen. De eigenaar, Woonstichting Vechthorst, heeft plannen ontwikkeld voor de herontwikkeling van deze locatie. Na sloop van de woningen zal nieuwbouw plaatsvinden bestaande uit drie eengezinshuizen en acht appartementen. De woningen en appartementen worden verdeeld over twee bouwblokken. De acht appartementen zijn bestemd voor jongeren c.q. starters, de eengezinshuizen zijn niet toegewezen aan een bepaalde doelgroep maar hiervoor krijgen senioren voorrang boven andere belangstellenden.

B. Procedure

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft van 3 april tot en met 30 april 2013 ter inzage gelegen, waarbij een ieder de mogelijkheid is geboden, schriftelijk dan wel mondeling een reactie in te dienen.

Daarnaast is het plan toegezonden aan een aantal instanties in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

Onderstaand worden de reacties kort samengevat en van een beantwoording door de gemeente voorzien.

De reacties 1 t/m 3 zijn ingediend in het kader van de inspraak. Reacties 4 en 5 betreffen het vooroverleg.

C. Reacties en beantwoording gemeente

1. E. Keuning, Ywehof 27, S. Arends, Ywehof 29, J. de Boer, Ywehof 31 en F. Dijkema, Ywehof 33

a. Er worden op een locatie, waar nu nog 4 woningen staan, 11 nieuwe woningen geperst. Er is geen sprake van ruimtelijke kwaliteit. De opdrachtgever wil hier zo veel mogelijk economisch voordeel behalen. Voor de bestaande bewoners past deze ontwikkeling niet in het beeld van de Bakkerslaan en van het dorpse karakter van IJhorst

reactie gemeente:

Allereerst wil het college in algemene zin opmerken, dat zij zich er van bewust is dat nieuwbouwplannen op locaties binnen de bebouwd kom, consequenties met zich kunnen brengen voor omwonenden. Dit wil echter niet zeggen dat nieuwe ontwikkelingen op voorhand onacceptabel zijn. Iemand die in de bebouwde kom woont, moet er rekening mee houden, dat zijn leefomgeving van tijd tot tijd aan verandering onderhevig is. Wel mag hij / zij er vanuit gaan dat dergelijke ontwikkelingen worden uitgevoerd met respect voor de belangen van de omwonenden.

Ten aanzien van het bouwplan voor de locatie Bakkerslaan 2c, 4, 6 en 8 het volgende. Inspreker geeft aan dat er 11 woningen in plaats van 4 komen. Hiermee wordt een verkeerde indruk gewekt. In werkelijkheid komen er 8 appartementen en 3 kleine woningen, verdeeld over twee bouwblokken.

Met een hoogte van 9.30 m. voldoen deze bouwblokken aan de maximaal toegestane bouwhoogte van 10 m., zoals opgenomen in de bouwregels van het geldende bestemmingsplan "Oud-IJhorst, IJhorst en Punthorst". Ook het bebouwingspercentage van 50 per bouwperceel wordt niet overschreden.

Bij de beoordeling van de plannen zijn de bouwhoogte en het bebouwingspercentage belangrijke criteria geweest. Nu deze randvoorwaarden gerespecteerd worden, bestaat er een goed basis voor de verdere uitwerking van de plannen. Met de vereiste zorgzorgvuldigheid, moet het mogelijk zijn om tot een uitvoerbaar plan te komen. Via het voorliggende plan is VechtHorst hierin naar de mening van het college geslaagd.

De economische motieven, waarnaar gerefereerd wordt, zijn voor de gemeente niet aan de orde. Vechthorst is een stichting, die afspraken heeft gemaakt met de gemeente over het realiseren van woningen voor de doelgroepen. Middels de realisatie van deze woningen tracht Vechthorst invulling te geven aan deze afspraken. Uiteraard is hierbij gezocht naar efficiënte invulling van de locatie, omdat op deze wijze optimaal ingespeeld kan worden op de behoefte van de doelgroepen. Het college kan zich hierin vinden, zolang de ontwikkeling past binnen verantwoorde stedenbouwkundige kaders. Hierboven is al aangegeven dat van dit laatste in de ogen van het college sprake is.

Met het uitgangspunt om de bestaande locatie efficiënter in te vullen, wordt door het college ingestemd omdat hierdoor een groter beslag op het buitengebied wordt voorkomen. Dit past binnen zowel het provinciaal als het gemeentelijke beleid, waarbij uitgegaan wordt van inbreiding voor uitbreiding, hetgeen zich moet vertalen in efficiënt ruimtegebruik.

b. In het plan wordt aangegeven, dat het plangebied ligt in een stedelijke laag, een economische motor van Overijssel. Dit stemt niet overeen met het karakter van IJhorst. Het is namelijk een dorpje op het platteland, omgeven door hoogwaardige natuur. De gemeenschap draagt gezien de leeftijd, weinig bij aan de economische motor.

reactie gemeente:

In de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel wordt IJhorst aangeduid als "woonwijk 1955 – nu". Hiermee wordt duidelijk gemaakt dat IJhorst tot het stedelijke gebied wordt gerekend, waar woonbebouwing als passend beschouwd wordt. Hiermee behoort IJhorst nog niet tot de steden, die als economische motoren dienst doen. Het dorpse karakter van IJhorst wordt door het college onderschreven.

c. Volgens het beleid van de gemeente bedraagt de woningbehoefte voor de periode 2010-2014 circa 20 woningen. Deze is al gerealiseerd aan de Ywehof. Deze uitbreidingslocatie biedt ook nog voldoende ruimte voor woningbouw.

reactie gemeente:

Aan de Ywehof is met name sprake van woningbouw die gerealiseerd is, voor 2010. Daarnaast spelen de door Vechthorst te bouwen woningen en appartementen in op een behoefte van doelgroepen die niet bediend worden in de Ywehof. Weliswaar biedt de Ywehof nog ruimte voor woningbouw, maar hiervoor heeft het college al haar voorkeur uitgesproken voor inbreidingsprojecten boven uitbreidingsprojecten. Overigens bedraagt het extra aantal woonruimtes 7 en geen 11, omdat er ook 4 woningen afgebroken worden.

d. Volgens de Woonvisie neemt de vergrijzing in IJhorst toe. Dat impliceert een behoefte aan seniorenwoningen. De bouw van starterwoningen is hiermee in strijd.

reactie gemeente:

De behoefte aan seniorenwoningen wordt niet ontkend. De eengezinshuizen in het complex zullen in eerste instantie dan ook worden aangeboden aan senioren. De wens van starters naar woonruimte vloeit niet rechtstreeks voort uit de Woonvisie. Voordat de plannen voor deze locatie definitief hun vormen hebben gekregen, is een informatieavond gehouden in IJhorst, met medewerking van de Dorpsraad IJHorst Tijdens deze avond is een duidelijke behoefte van starters gebleken naar woonruimte. Met de te bouwen appartementen wordt ingespeeld op deze behoefte.

e. Van de bewoners van de te slopen woningen wordt regelmatig (geluids)overlast ondervonden. Dit zal alleen nog maar toenemen doordat:

- de woningen dichter op de kavels van insprekers gesitueerd worden en
- het aantal woningen toeneemt van 4 naar 11.

reactie gemeente:

Geluid is een aspect dat een duidelijke rol kan spelen bij de inrichting c.q. herontwikkeling van locaties. Geluidgevoelige objecten, zoals woningen, verdragen zich bijvoorbeeld niet met industrieën, die veel geluid produceren. Hierom vindt er een duidelijke fysieke scheiding plaats tussen functies, die vanuit het oogpunt van hinder onverenigbaar met elkaar zijn. In geval van de plannen van VechtHorst is hiervan geen sprake. Er werd gewoond en ook in de toekomst blijft de functie wonen. Hooguit neemt het aantal bewoners toe. Gezien de huidige en toekomstige bewoningsdichtheid is er echter geen sprake van een onevenredige toename van het aantal bewoners

Erkend wordt dat een toename van bewoners in algemene zin leidt tot meer geluid. Dat betekent echter niet automatisch dat er sprake is van (een toename van) overlast

Er is een verschil tussen leefgeluiden en waarneembare overlast. Leefgeluiden horen bij het wonen en moet men van elkaar accepteren als burens, overlast hoeft men niet te accepteren.

Onder leefgeluiden wordt verstaan: de geluiden die bij gemiddeld gebruik in/om een woning over en weer gebruikelijk zijn, zoals onder andere: lopen, praten, spelende kinderen, muziek, televisie, incidentele feestjes, etc.

Onder 'overlast' wordt verstaan: de geluiden die de leefgeluiden te boven gaan, zoals onder andere: bonzen op muren, langdurig schreeuwen, nachtelijk lawaai, aanhoudende zeer luide en harde muziek of andere vormen van overlast veroorzakende geluiden die ook buiten de woning te horen is en waar de veroorzaker niet op aanspreekbaar is.

Overigens zijn bij Vechthorst en de gemeente geen klachten bekend met betrekking tot overlast die veroorzaakt wordt door de huidige bewoners van deze 4 woningen.

f. Gevraagd wordt of de resultaten van het nader onderzoek naar vleermuizen al bekend zijn.

reactie gemeente:

Nader onderzoek heeft uitgewezen, dat er geen vleermuizen huizen in de af te breken panden. Mitigerende maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk. Het gebied is wel jachtgebied van vleermuizen, maar nieuwbouw zal daar niets aan veranderen.

g. Het bouwvlak is ten opzichte van de totale kaveloppervlakte veel te groot. Dit lijkt op stedelijke bebouwing, hetgeen niet past in IJhorst.

reactie gemeente:

Bovenstaand is al aangegeven dat het bebouwingspercentage blijft onder de toegestane 50 %. Deze inspraak reactie wordt dan ook niet door de gemeente gedeeld.

h. De ligging van het voetpad tussen de rijbaan en de parkeerstrook levert gevaar op voor de voetgangers. Voorgesteld wordt het voetpad achter de parkeerstrook te projecteren.

reactie gemeente:

Bij het opstellen van de plannen is dit punt nadrukkelijk in beeld geweest. Aan beide opties, voor of achter de parkeerstrook zitten voor- en nadelen. Indien het voetpad voor het parkeren gesitueerd wordt, moeten er twee knikken in het pad aangebracht worden. Dit gaat ten kosten van enkele parkeerplaatsen. Daarnaast moet halverwege het voetpad een hoogteverschil overwonnen worden. Voor minder validen levert dit een nadrukkelijk obstakel op, zelfs indien het pad zover als mogelijk rolstoelvriendelijk wordt gemaakt. Daarnaast zal menig voetganger kiezen voor de kortste route, voetpad of niet. Indien het voetpad dan voor de parkeerplaatsen is gesitueerd, is de automobilist niet verdacht op voetgangers achter zijn auto, hetgeen juist gevaarlijke situaties in de hand werkt. Om deze redenen is er voor gekozen het voetpad op de nu ingetekende wijze aan te leggen.

i. Er worden balkons geprojecteerd aan de kant van de Ywehof. Dit gaat ten koste van de privacy van de bewoners van de Ywehof en beïnvloedt het wooncomfort in negatieve zin.

reactie gemeente:

Tijdens de informatie avond zijn deze bezwaren ook naar voren gekomen. Naar aanleiding hiervan zijn de volgende maatregelen genomen:

- niveau van de balkons ten opzichte van de verdiepingsvloer is verlaagd;
- Balustrade wordt uitgevoerd in melkglas;
- schuurtjes worden gebouwd op de erfgrans en het dak van deze schuurtjes wordt iets verhoogd.

Resultaat van dit alles is dat zelfs indien iemand op het balkon staat er geen inkijk bestaat in de tuinen van de woningen aan de Ywehof. De inbreuk op de privacy wordt hierdoor in redelijke mate beperkt.

j. Door de hoogte en de situering van het bouwblok wordt de bezonning van de achtertuinen aan de Ywehof negatief beïnvloed.

reactie gemeente:

Uit een bezonningsstudie blijkt, dat er slechts in enkele maanden sprake is van schaduw in de tuinen van de woningen tot uiterlijk 12.00 uur. Het college ziet hier geen aanleiding in om de plannen aan te passen. Hierbij is ook overwogen, dat de bestaande bouwmogelijkheden op basis van het vigerende bestemmingsplan Oud IJhorst, IJhorst en Punthorst, vergelijkbare effecten tot gevolg kunnen hebben.

k. In plaats van de bestaande tuin en groen, grenzen de achtertuinen van de woningen aan de Ywehof straks aan een achterwand van schuren. Dit tast het wooncomfort aan.

reactie gemeente:

Door de bouw van de schuurtjes wordt de aanblik vanuit de woningen gewijzigd. Daarmee is echter niet gezegd, dat het wooncomfort hierdoor wordt aangetast. De nieuwe situatie levert juist meer privacy op dan de nu bestaande afscheiding bestaande uit een combinatie van groen en schuttingen.

De achterwanden van de schuurtjes, waar de bewoners straks tegen aan kijken, kunnen als eentonig beleefd worden. Vechthorst is graag bereid om in overleg met de bewoners te treden om te bezien of deze wanden op passende wijze aangekleed kunnen worden. Uiteraard wel op door Vechthorst aan te geven voorwaarden omdat de schuren eigendom zijn van Vechthorst en een en ander niet ten koste mag gaan van de kwaliteit / duurzaamheid van de schuurtjes.

l. De gestapelde appartementen passen in een stad, maar niet in het dorpse karakter van IJhorst.

reactie gemeente:

Deze opvatting wordt niet door het college gedeeld. Zie hiervoor ook de reactie van de gemeente onder a.

m. Gevraagd wordt de definitie van starterwoning nader te bezien. De bevolking van IJhorst heeft eerder al aangegeven, dat er behoefte is aan kleine eengezinshuizen. Met de appartementen richt de woningstichting zich niet op starters, maar op jongeren.

reactie gemeente:

De noodzaak tot het herzien van deze definitie wordt niet ingezien. De appartementen worden in eerste instantie aangeboden aan starters / jongeren. Deze begrippen overlappen elkaar voor een groot deel. Het verschil bestaat er in dat bij een starter ook sprake kan zijn van iemand die reeds wat ouder is, maar voor het eerst zelfstandig een woning gaat betrekken. Het college kan zich er in vinden, dat de appartementen ook aan deze categorie worden aangeboden.

Conclusie

Uit deze inspraakreactie vloeien wel / geen wijzigingen van het ontwerp-bestemmingsplan voort.

2. fam. J. Weemink, Bakkerslaan 2b, 7955 AD IJhorst

a. de toegestane hoogte levert een aantasting van het huidige dorpse karakter op

reactie gemeente:

zie de gemeentelijke reactie onder 1 a.

b. een vergroting van de bouwhoogte heeft een duidelijke verslechtering van de huidige woonsituatie tot gevolg. Zowel ten aanzien van de privacy als het zonlicht. Dit leidt tot een waardevermindering van ons huis.

reactie gemeente:

Met betrekking tot de privacy hecht het college er aan om er op te wijzen dat bouwhoogtes niet verruimd worden ten opzichte van de bestaande mogelijkheden. Binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan zou er nu ook een woning van vergelijkbare afmetingen gebouwd kunnen worden, voorzien van gevelopeningen gericht op de woning van appellant.

Het college is daarnaast van mening, dat er slechts in beperkte mate sprake is van inbreuk van de privacy, omdat achter de gevelopeningen op de verdieping alleen slaapkamers zijn gesitueerd. Vechthorst ziet mogelijkheden door de aanplant van groen in de tuinen van de te bouwen woning of op het erf van appellant de inbreuk van de privacy, voor zover daarvan sprake is, te beperken. Een en ander kan in overleg met appellant nader uitgewerkt worden.

Uit een bezonningsstudie blijkt, dat in het overgrote deel van het jaar geen of slechts in lichte mate sprake is van schaduwwerking. Alleen in de wintermaanden nemen de schaduweffecten toe. Het college ziet hier geen aanleiding in om de plannen aan te passen. Hierbij is ook overwogen, dat de bestaande bouwmogelijkheden op basis van het vigerende bestemmingsplan Oud IJhorst, IJhorst en Punthorst, vergelijkbare effecten tot gevolg kunnen hebben.

Mocht inspreker echter, om welke reden dan ook, van mening zijn dat er sprake is van waardevermindering van zijn woning, dan staat voor hem de mogelijkheid open om een verzoek om toekenning planschade bij de gemeente in te dienen.

c. een uitbreiding van 4 naar 11 wooneenheden past niet binnen het huidige karakter van de buurt.

reactie gemeente:

zie de gemeentelijke reactie onder 1a

Conclusie:

Uit deze inspraakreactie vloeien wel / geen wijzigingen van het ontwerp-bestemmingsplan voort.

3. fam. Keuning, Ywehof 27, IJhorst

a. Er wordt begrip getoond voor het vervangen van de bestaande woningen en de hoogte daarvan. Inspreker heeft echter bezwaar tegen het aantal woningen. Dit gaat een boel herrie schoppende jeugd trekken.

reactie gemeente:

Het college kan zich niet vinden in de automatische koppeling die gelegd wordt tussen jeugd en herrie. Zie ook reactie gemeente onder 1 e.

b. Tijdens de inloopavond bij het Vosje is toegezegd dat de tekeningen worden aangepast en dat er geen balkons aan de zijde van inspreker zou komen. Deze toezegging is niet nagekomen. Appellant heeft zijn woning gekocht in verband met de vrije achterkant, dit kan niet zomaar afgenomen worden. Dit resulteert in een fikse waardevermindering

reactie gemeente:

Tijdens de inspraakavond is alleen toegezegd dat nader naar de situering en uitvoering van de balkons gekeken zou worden. Vechthorst heeft conform deze toezegging gehandeld en het resultaat verwoord in een brief, gedateerd 5 februari 2013, die naar de omwonenden is gestuurd.

De stelling dat appellant zijn woning heeft gekocht in verband met de vrije achterkant wordt door het college bestreden. Ten tijde van de bouw van de woningen aan de Ywehof, stonden er reeds woningen op de nu in het geding zijnde locatie. Van een vrije achterkant is dan ook nooit sprake geweest.

Mocht inspreker echter, om welke andere reden dan ook, van mening zijn dat er sprake is van waardevermindering van zijn woning, dat staat voor hem de mogelijkheid open om een verzoek om toekenning planschede bij de gemeente in te dienen.

Conclusie

Uit deze inspraakreactie vloeien geen / wel wijzigingen van het ontwerp-bestemmingsplan voort.

4. provincie Overijssel

Van ambtelijke zijde is door de provincie aangegeven, dat de plannen niet strijdig zijn met provinciale belangen.

reactie gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

5. Waterschap Reest en Wieden

Het Waterschap heeft te kennen gegeven dat de watertoets goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III. Waterschap Reest en Wieden is het plan geen aanleiding biedt om over te gaan tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Samenvattende conclusie:

De inspraakreacties leiden niet tot aanpassingen van het plan.

6.2 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 november 2013 tot en met 17 december 2013 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Binnen de wettelijke termijn zijn 2 zienswijzen binnengekomen, namelijk van F. Dijkema, Ywehof 33 te IJhorst en de familie Keuning, Ywehof 27 te IJhorst.

Hierna de zienswijzennota in de opmaak van de gemeente Staphorst.

Antwoordnota inzake ingekomen zienswijzen met betrekking tot ontwerp bestemmingsplan "Oud IJhorst, IJhorst en Punthorst, partiële herziening Bakkerslaan"

A. Inleiding

Aan de Bakkerslaan te IJhorst staan 4 verouderde huurwoningen. De eigenaar, Woonstichting Vechthorst, heeft plannen ontwikkeld voor de herontwikkeling van deze locatie. Na sloop van de woningen zal nieuwbouw plaatsvinden bestaande uit drie eengezinshuizen en acht appartementen. De woningen en appartementen worden verdeeld over twee bouwblokken. De acht appartementen zijn bestemd voor jongeren c.q. starters. Ook is bij anterieure overeenkomst tussen de Vechthorst en de gemeente vastgelegd dat senioren (55+) voorrang krijgen bij de toewijzing van de eengezinshuizen.

B. Procedure

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft van 3 april tot en met 30 april 2013 ter inzage gelegen, waarbij een ieder de mogelijkheid is geboden, schriftelijk (al dan niet via email) dan wel mondeling een inspraakreactie in te dienen. Indieners van een inspraakreactie hebben begin november 2013 schriftelijk bericht gehad van de beantwoording c.q. het gemeentelijk standpunt ten aanzien van de inspraakreacties.

Vervolgens heeft het plan als ontwerpbestemmingsplan van 6 november 2013 tot en met 17 december 2013 terinzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Binnen de wettelijke termijn zijn 2 zienswijzen binnengekomen, namelijk van F. Dijkema, Ywehof 33 te IJhorst en de familie Keuning, Ywehof 27 te IJhorst. Beide zienswijzen zijn op 18 december 2013 ingeboekt door de gemeente. Er zat geen poststempel op de bijbehorende envelop zodat, al valt dit niet met zekerheid te zeggen, het aannemelijk moet worden geacht dat de zienswijzen vóór de 18^e in de gemeentelijke brievenbus zijn gepost, dan wel op andere wijze op de 17^e december 2013 aan de gemeente zijn gestuurd. Dit betekent dat de zienswijzen op de laatste dag van de termijn zijn ingediend, en daarmee ontvankelijk zijn.

Dit betekent dat aan de inhoudelijke beantwoording van de zienswijzen kan worden toegekomen. Omdat beide zienswijzen identiek zijn, worden beide hierna tegelijkertijd behandeld. Beide appellanten hebben overigens ook een inspraakreactie ingediend.

C. zienswijzen en beantwoording gemeente

Fam. Keuning, Ywehof 27 te IJhorst en F. Dijkema, Ywehof 33 te IJhorst.

A. De beantwoording van de inspraakreactie heeft lang op zich laten wachten. Verder luistert de gemeente onvoldoende naar de argumenten van omwonenden.

reactie gemeente:

Het is correct dat de beantwoording van de inspraakreacties enige tijd heeft geduurd. Dit betekent echter niet dat het plan al die tijd heeft stil gelegen. Zo is het plan, inclusief de inspraakreactienota, in de tussenliggende periode ook in de gemeenteraad behandeld. Verder is door de initiatiefnemer gewerkt aan het (laten) opstellen van een ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende digitale verplichtingen. De praktijk laat altijd zien dat daar enige tijd overheen gaat.

Verder is het geven van inspraak op een voorontwerpbestemmingsplan facultatief. Niet bij elke bestemmingsplanprocedure geeft de gemeente deze mogelijkheid. Juist omdat er vooraf bezwaren vanuit de buurt werden verwacht is de mogelijkheid gegeven voor extra inspraak, om daarmee te pogen een bestemmingsplan vast te stellen waarin zoveel mogelijk tegemoet kan worden gekomen aan bezwaren van omwonenden.

Dit is echter in de praktijk helaas niet altijd mogelijk. Zoals ook in de inspraakreactienota staat vermeld moet iemand die in de bebouwde kom woont er rekening mee houden dat zijn/haar leefomgeving van tijd tot tijd verandert, mits dat op niet onacceptabele wijze plaatsvindt. Dit komt onder andere ook tot uitdrukking in de landelijke planschadewetgeving waarin een eigen maatschappelijk risico is opgenomen van 2%. Initiatiefnemer Vechthorst heeft het voorgenomen bouwplan reeds zodanig aangepast dat zoveel mogelijk tegemoet wordt gekomen aan de omwonenden, als het gaat om de balkonnen. Verder ligt er een aanbieding van Vechthorst om de aangrenzende achterwanden van de schuurtjes op passende wijze aan te kleden in overleg met de bewoners.

We constateren echter dat, gezien de zienswijzen, er verschil van mening blijft bestaan over het plan van de Vechthorst. Omdat het plan past binnen zowel gemeentelijk als provinciaal beleid, en in ruimtelijke/stedenbouwkundige zin als passend wordt beschouwd, zullen daarom niet alle bezwaren kunnen worden weggenomen. Daarvoor resteert dan de eventuele gang naar de bestuursrechter zodat deze kan beoordelen in hoeverre de gemeenteraad een onredelijk besluit heeft genomen. Punt is wel dat de wetgever in de Wet ruimtelijke ordening de gemeenteraad een grote mate van beleidsvrijheid heeft gegeven.

B. De gemeente had aanvankelijk de belofte gedaan om ook woonruimte voor senioren te ontwikkelen. Nu staat in het bestemmingsplan dat de eengezinswoningen niet worden toegewezen aan een bepaalde doelgroep. Waarom deze wijziging?

reactie gemeente:

Dit punt is inderdaad verkeerd opgenomen in de toelichting. Er is echter geen sprake van een wijziging in het beleid. Er is bij anterieure overeenkomst met de Vechthorst vastgelegd dat starters/jongeren voorrang krijgen bij de 8 appartementen en senioren (55+) bij de 3 eengezinswoningen. De toelichting van het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

C. Het bevreemdt appellanten dat het de Vechthorst niet bekend was/is dat reeds sprake was van geluidsoverlast afkomstig van de voormalige bewoners. De geluidsoverlast zal toenemen met de komst van meerdere woningen. Het achterpad ligt zodanig ongunstig gelegen dat dit overlast oplevert die de leefgeluiden te boven gaan.

reactie gemeente:

Deze reactie is ook (deels) ingebracht in de inspraakreactie. Verwezen zij naar de gemeentelijke beantwoording daarvan die ook hier relevant is. Daarbij kan nog worden

aangetekend dat er verwacht mag worden dat nieuwe bewoners elkaar onderling erop aan zullen spreken wanneer sprake is van buitensporig geluidsoverlast. Desnoods kan de politie te hulp schieten. Verder heeft de gemeente juridische middelen tot haar beschikking als sprake is van onacceptabele geluidsoverlast (welke langere tijd plaatsvindt). Dit staat echter los van het bestemmingsplan.

Verder ligt er bebouwing (bergingen) tussen het achterpad en de percelen van appelanten. Daarvan zal sowieso enige geluidsreducerende werking uitgaan. Niet wordt ingezien dat het gebruik van het achterpad dan zou zorgen voor een zodanige geluidsoverlast dat deze het normale "leefgeluid" te boven zou gaan, zou dit überhaupt al het geval zijn.

D. Elf woningen op dit perceel zijn nog steeds teveel. De opdrachtgever wil er zoveel mogelijk economisch voordeel uit halen.

reactie gemeente:

Een soortgelijke reactie is ingebracht tijdens de inspraakreactie. Een en ander is daarbij voldoende van een antwoord voorzien. Omdat onze gemeentelijke reactie daarop niet door appelanten inhoudelijk wordt betwist met andere argumenten, wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op de inspraakreactie.

E. Gemeente en Vechthorst geven geen duidelijk inzicht in de woningbehoefte van IJhorst. Uit het Woonplan blijkt dat met name behoefte is aan eengezinswoningen in de koopsector tot €200.000,-. Het is een uitgelezen kans voor Vechthorst om juist voor deze doelgroep te bouwen. Dan kunnen bestaande seniorenwoningen worden verbouwd tot starterswoningen.

reactie gemeente:

In de vastgestelde Woonvisie 2011+ blijkt dat voor de Bakkerslaan in IJhorst reeds rekening is gehouden met "multifunctionele huur". Deze term houdt in dat hieronder zowel starters- als seniorenwoningen kunnen worden verstaan. In de Woonvisie staat verder dat de gemeente in IJhorst ten behoeve van de leefbaarheid, behoud van voorzieningen en een actief verenigingsleven meer woningen wil toestaan dan strikt genomen noodzakelijk is. Daarmee kunnen bestaande bewoners uit IJhorst maar ook mensen van buitenaf zich in IJhorst vestigen, om zodoende de leefbaarheid van deze kern te bevorderen. Al staat dit niet direct verwoord in de woonvisie, maar dit kunnen uiteraard ook starters zijn (juist als het gaat om die leefbaarheid en het behoud van voorzieningen is dit een prima ontwikkeling).

De behoefte aan seniorenwoningen (55+) in IJhorst wordt nogmaals onderstreept. Dit blijkt ook uit de Woonvisie. De eengezinshuizen in het complex zullen in eerste instantie dan ook worden aangeboden aan senioren, c.q. krijgt deze groep voorrang boven andere belangstellenden.

De wens van starters naar woonruimte vloeit zoals gezegd meer in indirecte zin voort uit de Woonvisie (wens tot behoud leefbaarheid). In directe zin vloeit deze wens voort uit een informatieavond welke gehouden is in IJhorst, met medewerking van de Dorpsraad IJhorst. Tijdens deze avond is een duidelijke behoefte van starters gebleken naar woonruimte. Met de te bouwen appartementen wordt ingespeeld op deze behoefte.

Dat er ook een behoefte is in IJhorst aan eengezinswoningen in de koopsector tot €200.000,- wordt onderschreven, maar de ruimte hiervoor wordt planologisch gezien gereserveerd voor IJhorst-West.

Concluderend wordt gesteld dat de Vechthorst bouwt voor doelgroepen welke de gemeente in beleidsmatige zin onderschrijft.

F. Volgens de Woonvisie neemt de vergrijzing toe in IJhorst de komende jaren. Daaruit blijkt de behoefte aan seniorenwoningen. Dit is in strijd met de bouw van starterswoningen. Verder is de term "seniorenwoning" verdwenen in het ontwerpbestemmingsplan. Starters in IJhorst zijn overigens op zoek naar een betaalbare eengezinswoningen, of op zijn minst een benedenwoning. Daarmee worden keuzes gemaakt gebaseerd op verkeerde veronderstellingen.

reactie gemeente:

Het betreft in deze een "én/én – verhaal": er wordt zowel gebouwd voor starters als senioren. Een en ander is hiervoor voldoende onderbouwd. Wat betreft de onderbouwing voor starters en seniorenwoningen in het ontwerpbestemmingsplan: dit zal, zoals eerder vermeld, op duidelijkere wijze worden onderbouwd in de toelichting van het (vast te stellen/vastgestelde) bestemmingsplan.

Van de uitdrukkelijke voorkeur van starters inzake een betaalbare eengezinswoning, dan wel op zijn minst een benedenwoning, is de gemeente en de Vechthorst op de informatieavond niet gebleken. Juist doordat de appartementen door een woonstichting in de sociale huursector worden gerealiseerd, betekent dat een en ander een aantrekkelijke keuze kan zijn voor starters/jongeren met nog een relatief "smalle beurs". Ook de woonvorm van appartement kan juist een aantrekkelijke keuze zijn voor starters/jongeren omdat bijvoorbeeld kinderen nog ontbreken.

G. Er wordt bezwaar gemaakt op de inbreuk van privacy door de situering van de balkons. Bewoners van de Ywehof hebben verder juist deze woningen gekocht om de brede groenstrook tussen de woningen.

reactie gemeente:

Dit argument is ook gebruikt in de inspraakreactie. Verwezen wordt naar de gemeentelijke beantwoording van de inspraakreactie. Op bouwplanniveau wordt een en ander aldus nader geregeld. Het gaat te ver om balkons op bestemmingsplanniveau te reguleren. Eventueel kan door de bewoners bezwaar worden aangetekend tegen de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen.

Daarbij zij nog aangetekend dat ook binnen het bestaande bestemmingsplan "Oud IJhorst, IJhorst en Punthorst" aan de bestaande woningen balkons konden worden gerealiseerd met uitzicht op de belendende percelen. Dit is tevens inherent aan het wonen in de kern.

Verder is het correct dat er sprake is/was van bestaand groen op de perceelsgrens. Dit groen is echter niet zodanig waardevol dat de gemeente dit in het bestemmingsplan "Oud IJhorst, IJhorst en Punthorst" heeft vastgelegd. Dit geldt wel voor andere gebieden in IJhorst waaraan de bestemming "Wonen-Groen" is toegekend. De Vechthorst heeft altijd de mogelijkheid gehad deze beplanting te rooien, omdat deze op hun eigen perceel aanwezig was. De bewoners van de Ywehof hebben het behoud van deze groenstrook daarmee niet af kunnen dwingen. In beginsel zijn hoogopgaande beplanting en bomen die

voorkomen achter de voorgevel van een woning (en niet grenzend aan openbaar gebied) namelijk kapvergunningsvrij. Mocht overigens toch een omgevingsvergunning nodig zijn voor het kappen van bomen, dan bestaat altijd de mogelijkheid daartegen in bezwaar te gaan. De boom moet dan wel op de lijst met bijzondere bomen staan.

H. Gestapelde appartementen misstaan in een dorp als IJhorst.

reactie gemeente:

Dit argument kwam ook voor in de inspraakreactie. Omdat onze gemeentelijke reactie daarop niet door appellanten inhoudelijk wordt betwist met andere argumenten, wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op de inspraakreactie.

I. De groenstrook bood meer privacy dan de nieuwe situatie.

reactie gemeente:

Verwezen wordt naar hetgeen onder "G" is gesteld.

J. Er is sprake van waardevermindering van de woningen van appellanten.

reactie gemeente:

Ten aanzien van de geclaimde waardevermindering bestaat de mogelijkheid om, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een planschadeverzoek bij de gemeente in te dienen. Een van de gemeente onafhankelijk bureau beoordeelt dan of dit planschadeverzoek gegrond is.

Conclusie:

De zienswijzen zijn in hoofdzaak ongegrond. De zienswijze is gegrond wat betreft het ontbreken van een goede onderbouwing in de toelichting van het bestemmingsplan inzake starters- en seniorenwoningen. Dit zal worden aangepast (paragraaf 1.1. toelichting).

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 Toelichting

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-dubbelregel 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 de bestemming Wonen mogen in totaliteit 11 woningen worden gebouwd in de vorm van 2 woonblokken. De woonblokken dient te worden gebouwd binnen de daarvoor op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij in de regels is gereguleerd wat de maximale bouw- en goothoogte is. Tevens is ruimte geboden voor het realiseren van een 11-tal bergingen. Verder geldt een regeling voor het uitoefenen van aan huis verbonden beroepen en bedrijven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 – Anti-dubbelregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Artikel 5 – Algemene gebruiksregels

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

Artikel 6 - Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn de algemene afwijkingsregels geformuleerd en is zichtbaar met welke afwijkingen binnen het plan het bevoegd gezag, onder genoemde voorwaarden, mee wenst te werken aan (kleinschalige) afwijkingen van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 - Overgangsregels

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 8 - 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.

8

Regels

Projectgegevens

Project : Bakkerslaan IJhorst
Projectnummer : RB 20.013
IMRO : NL.IMRO.0180.4102012001-ON01
Versie : 01
Datum : Maart 2014

Opdrachtgever

Naam
Adres
PC en Plaats

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
H. de Roo & M.Beek

www.roobeek-advies.nl