

● RAPPORT

Ruimtelijke onderbouwing Nieuwbouw Ywehof te IJhorst

22 december 2014



omgeving
manager

www.omgevingmanager.nl



Adres Burgemeester J. Schipperkade 10A
Postcode 8321 EH - Urk
Telefoon 0527 - 680 870
Fax 0527 - 690 609
E-mail info@omgevingmanager.nl

IBAN NL62 SNSB 0898 7801 87
BIC SNSBNL2A
Kvk 563 186 18
BTW NL 138.443.807.B02

Ruimtelijke onderbouwing Nieuwbouw Ywehof te IJhorst

Opdrachtgever Talen Bouw
Project Nieuwbouw Ywehof
Auteur Lydia Hakvoort
Bijdrage Willem Foppen
Projectnummer 1388-1401-002
Datum 22 december 2014

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	4
2	BESCHRIJVING PLAN	5
3	TOETSINGSKADER EN WIJZE WAAROP HET ONDERZOEK IS UITGEVOERD	6
3.1	GELDENDE PLANOLOGISCHE SITUATIE	6
3.2	GEMEENTELIJK BELEID	6
4	MILIEUASPECTEN	8
4.1	TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN	8
4.2	BODEM.....	11
4.3	PARKEREN	11
5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	12
6	CONCLUSIE	13
7	BIJLAGENOVERZICHT	13

1 Inleiding

Talen Bouw heeft een stuk grond gekocht aan de Ywehof te IJhorst. Talen Bouw wil op deze grond een aantal rijenwoningen ontwikkelen. Het bestemmingsplan laat echter geen rijenwoningen toe. Op 12 augustus 2014 heeft Talen Bouw daarom een principeverzoek ingediend bij de gemeente Staphorst. Per brief van 17 oktober 2014 heeft de gemeente Staphorst te kennen gegeven dat zij in principe hebben besloten om medewerking te verlenen aan het principeverzoek onder de voorwaarde dat een deel van de woningen daadwerkelijk bereikbaar zijn voor starters en het parkeren op eigen erf is gegarandeerd en in stand wordt gehouden.

De woningen passen niet binnen het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft per locatie aan hoeveel woningen gebouwd mogen worden. Op de locaties van Talen Bouw mogen in totaal nog vier woningen worden gebouwd. Talen Bouw wil daarom voor de grond herziene verkaveling doorvoeren in de vorm van twee rijen van vier woningen. Dit plan past niet in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal daarom moeten worden herzien. Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter ondersteuning van de aanvraag.

Het bestemmingsplan Oud-IJhorst, IJhorst en Punthorst is vrij recent. Om die reden heeft de gemeente aangegeven dat diverse milieuaspecten niet uitgebreid beoordeeld hoefden te worden en dat kan worden verwezen naar de toelichting op het bestemmingsplan. De onderdelen bodem en parkeren dienden wel expliciet benoemd te worden.

Leeswijzer

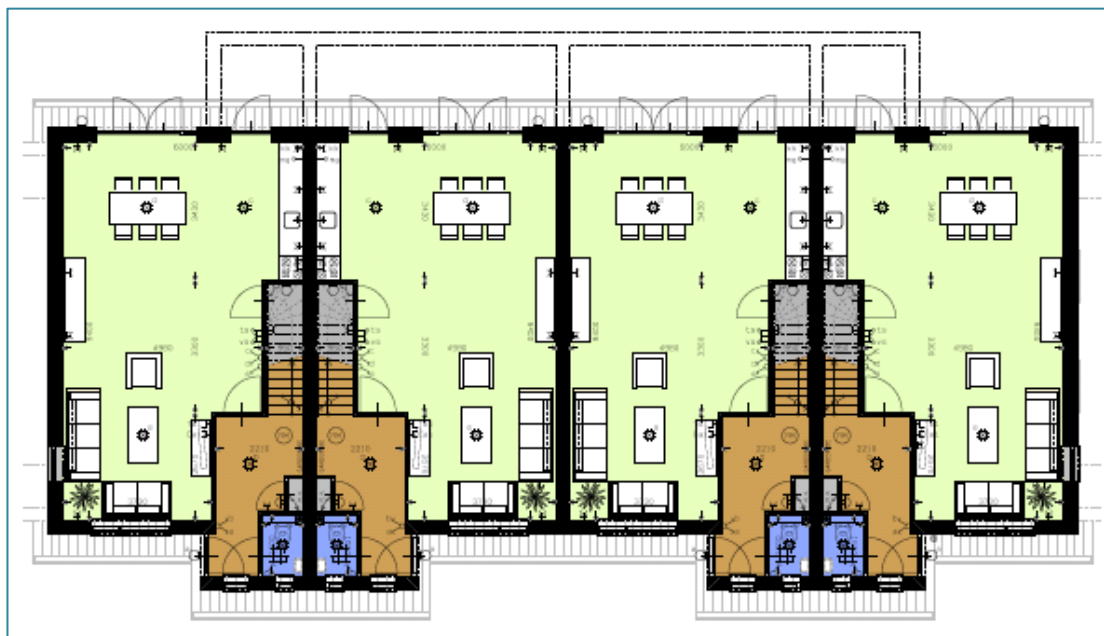
In hoofdstuk 2 zal het nieuwbouwplan worden omschreven en aan de hand van afbeeldingen wordt een indruk gegeven van het plan. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de geldende wet- en regelgeving en het gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 worden de diverse milieuaspecten behandeld. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid. Tot slot volgt de conclusie.

2 Beschrijving plan

Het plan bestaat uit twee rijen van vier woningen aan de Ywehof in IJhorst. In afbeelding 1 is een verbeelding te zien van deze woningen. De hoekwoningen worden eventueel uitgebreid met een garage. Ook aan de achterzijde kunnen de woningen worden uitgebreid binnen de kaders van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de regels voor het vergunningvrij bouwen in het Besluit omgevingsrecht. Zoals in afbeelding 2 is te zien, hebben de woningen geen hal of bijkeuken aan de achterzijde van het huis. Om de woningen aantrekkelijker te maken voor kopers willen we dat dit wel tot de mogelijkheden behoort.



Afbeelding 1. Verbeelding rijenwoningen aan de Ywehof



Afbeelding 2. Verbeelding begane grond rijenwoningen Ywehof

3 Toetsingskader en wijze waarop het onderzoek is uitgevoerd

3.1 Geldende planologische situatie

Op grond van artikel 2.1 Wabo is het verboden om zonder vergunning gronden te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan:

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:

c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, (...)

Op grond van het bestemmingsplan mogen op de locaties in totaal nog vier woningen gebouwd worden. Talen Bouw is voornemens om in totaal acht woningen te bouwen. De gemeente heeft aangegeven dat zij in principe wel wil meewerken aan een afwijking van het bestemmingsplan, deze mogelijkheid wordt geboden door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3:

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend:

a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:

3°. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

Op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht dient tevens een verklaring van geen bedenkingen te worden afgegeven door de gemeenteraad wanneer de procedure van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo wordt gevolgd:

1. Voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet, wordt de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft, tenzij artikel 3.2, aanhef en onder b, van dit besluit of artikel 3.36 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is.

Op grond van artikel 2.1 Wabo is het tevens verboden om zonder vergunning een bouwwerk te bouwen. De omgevingsvergunning zal worden aangevraagd voor zowel het afwijken van het bestemmingsplan als het bouwen van een bouwwerk.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Gemeentelijke woonvisie

Door gemeente Staphorst is de Woonvisie 2011+ vastgesteld. Uit de Woonvisie volgt dat de gemeente Staphorst de komende jaren extra wil inzetten op de huisvesting van de jongeren. Vooral omdat de gemeente jongeren van groot belang vindt voor een leefbaar en vitaal Staphorst. Jongeren binnen de gemeente Staphorst willen graag een huis kopen en dan het liefst een halfvrijstaande woning. De voorkeur gaat uit naar traditionele woningen als gesplitste boerderijen of tweekappers / hoekwoningen in jaren-30 stijl. In verband met de marktomstandigheden is er een groeiende belangstelling voor bouwkavels of casco-woningen, zodat jonge huishoudens zelf de woning kunnen realiseren of afbouwen.

De gemeente hecht een grote betekenis aan het bieden van meer nieuwbouwmogelijkheden voor starters, een behoefte die duidelijk blijkt uit het recent uitgevoerde woonwensenonderzoek.

De gemeente wil dit inbrengen in de overleggen met de ontwikkelaars die in de gemeente een flink deel van de plancapaciteit in eigendom hebben. De overtuiging bestaat dat ook zij bereid zijn om bouwplannen aan te passen zodat deze beter aansluiten op de marktvraag.

De woningen van Talen Bouw zijn gericht op jongeren/starters. Met het plan kan aan de vraag van starters in de kern IJhorst worden voldaan. Volgens de gemeente zijn starterswoningen een welkome aanvulling op het woningbestand van IJhorst. De gemeente vindt het tevens positief dat met het plan van Talen Bouw jongeren in de IJhorst 'vastgehouden' kunnen worden.

3.2.2 Structuurvisie kernen

De Structuurvisie kernen is vastgesteld op 10 december 2013. De structuurvisie heeft een visie tot 2030. De structuurvisie geeft hetzelfde weer als de Woonvisie 2011+. In de structuurvisie staat onder andere dat de gemeente het belangrijk vindt dat er in alle kernen woningen worden gebouwd om te kunnen voorzien in de lokale woonbehoefte. Het bouwen in de kernen levert zodoende ook een belangrijke bijdrage in de leefbaarheid, waarbij gedacht kan worden aan: het vasthouden van jongeren zodat het verenigingsleven in stand blijft, er mantelzorgers zijn voor de zorg van senioren, er zichtbaar sprake is van vernieuwing door bouwactiviteit, etc.

Het plan van Talen Bouw past binnen de Structuurvisie kernen.

3.2.3 Bestemmingsplan

Voor beide locaties is het bestemmingsplan Oud-IJhorst, IJhorst en Punthorst van toepassing. In de afbeelding hiernaast zijn beide locaties roodomrand. Locatie 1 ligt rechts van de Poeleweg. Locatie 2 ligt in de noordoosthoek. Op locatie Poeleweg mogen op grond van het bestemmingsplan twee woningen worden gebouwd. Op locatie noordoosthoek mogen maximaal drie woningen worden gebouwd, op deze locatie staat ook al één woning. Talen Bouw wil acht woningen bouwen, dit zijn er vier meer dan toegestaan op grond van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft hier geen afwijkingsmogelijkheden voor. Dat is ook de reden waarom Talen Bouw verzoekt om herziene verkaveling. Een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan is hiervoor nodig.



4 Milieuaspecten

4.1 Toelichting bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Oud-IJhorst, IJhorst en Punthorst is van 2010, het is een vrij recent bestemmingsplan. Alle specifieke milieu-aspecten hoeven daarom niet uitgebreid behandeld te worden. Alles staat in de toelichting op het bestemmingsplan. Het aspect bodem dient wel uitgebreid behandeld te worden.

4.1.1 Wegverkeerslawaaï

Langs alle wegen bevinden zich zones in het kader van de Wet geluidhinder. Uitzonderingen hierop zijn de wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en de wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangemerkt gebied. Volgens het bestemmingsplan zijn alle wegen in het plangebied 30 km/uur wegen, behalve de Heerenweg. Ook de Ywehof is een 30 km/uur weg. Hierdoor is voor de nieuwbouw van de rijenwoningen geen akoestisch onderzoek nodig.

4.1.2 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De Wet luchtkwaliteit is te vinden in titel 5.2 van de Wet milieubeheer. In artikel 4 van het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de Regeling niet in betekende mate van bijdragen (luchtkwaliteit) is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt o.a. voor woningbouwlocaties die niet meer dan 500 nieuwe woningen omvatten. Kort samengevat dienen bouwplannen te worden beoordeeld aan de hand van artikel 5.16 Wet milieubeheer.

Het bouwplan is gelegen in een nieuwbouwwijk van de kern IJhorst en betreft de bouw van twee rijen van vier woningen. Het aantal vervoersbewegingen zal hierdoor licht stijgen. Het Besluit niet in betekende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de Regeling niet in betekende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen) geven aan of een bouwplan wel of niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De grenswaarde voor woningbouwplannen bedraagt 500 woningen. Wanneer het bouwplan minder dan 500 woningen bevat, wordt er vanuit gegaan dat het bouwplan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het bouwplan voorziet in de bouw van 8 woningen. Op grond van artikel 5.16 lid 1 c Wet milieubeheer kan het project zonder nader onderzoek doorgang vinden.

Verder kan ervan worden uitgegaan dat, gelet op de omgeving, de achtergrondwaarde ruimschoots voldoet aan de kwaliteitsnormen voor de luchtkwaliteit.

4.1.3 Archeologie

Voor te verwachten waarden wordt de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden geraadpleegd. Het grootste deel van IJhorst is echter niet gekarteerd. In het plangebied komt geen gebied voor dat is aangemerkt als archeologisch monument. De locaties aan de

Ywehof hebben wel een dubbelbestemming, namelijk 'waarde – archeologie'. Op grond van deze bestemming moet een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd wanneer de bouwaanvraag betrekking heeft op een bouwplan met een oppervlakte van meer dan 2.500 m². Daar is in dit geval geen sprake van. Ook in de toelichting wordt aangegeven dat grootschalige ingrepen niet zijn voorzien in het bestemmingsplan en dat archeologisch onderzoek daarom niet aan de orde is.

4.1.4 Water

De Waterwet regelt in hoofdzaak het beheer van watersystemen, waaronder waterkeringen, oppervlaktewater- en grondwaterlichamen. De wet is gericht op het voorkomen dan wel beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, de bescherming en verbetering van kwaliteit van watersystemen en de vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen. In hoofdstuk 6 van de Waterwet wordt genoemd wanneer een waterwetvergunning nodig is. Deze is nodig wanneer sprake is van het lozen of storten van stoffen in oppervlaktewater of de zee, of het onttrekken van grondwater of het infiltreren van water. Hiervan is geen sprake bij de bouw van de woningen aan de Ywehof. Een waterwetvergunning is daarom niet nodig.

Watertoets

Wij hebben het Waterschap Reest & 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 en de afvalwaterketen. De beantwoording van de vragen heeft er niet toe geleid dat er nader overleg met het waterschap moet worden gevoerd. Waterschap Reest & Wieden geeft een positief wateradvies. Het resultatenoverzicht is als bijlage toegevoegd en maakt onderdeel uit van deze ruimtelijke onderbouwing.

4.1.5 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Ten aanzien van gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen die een hoge wettelijke bescherming kennen. Hiervoor zijn Natura 2000 en gebieden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aangewezen. De Habitatrichtlijn (richtlijn 92/43/EEG, vastgesteld op 21 mei 1992) beoogt de instandhouding van natuurlijke habitat en de wilde flora en fauna. De richtlijn kent een limitatieve lijst van te beschermen habitattypen en -soorten. Elke lidstaat moet speciale beschermingszones aanwijzen waar deze habitattypen en -soorten voorkomen. Op grond van zowel de Habitat- als de Vogelrichtlijn moeten nieuwe activiteiten met mogelijke significante gevolgen voor de natuurwaarden waarvoor het gebied is aangewezen, vooraf worden beoordeeld. Voor nieuwe activiteiten met mogelijk significante gevolgen, moet dan nader onderzoek plaatsvinden, de zogenaamde passende beoordeling. Als hieruit blijkt dat de natuurlijke kenmerken niet worden aangetast, kan toestemming voor de nieuwe activiteit worden gegeven. In andere gevallen kan alleen

toestemming worden gegeven als er geen alternatief is, er een dwingende reden van groot openbaar belang met de activiteit is gemoeid en de schade volledig wordt gecompenseerd.



Figuur 3. Ecologische hoofdstructuur

Binnen een straal van 3 kilometer rond het plangebied bevindt zich ecologische hoofdstructuur. De toelichting op het bestemmingsplan geeft aan dat een ruimtelijke ingreep met effecten op de gebieden die worden beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet niet mogen plaatsvinden. De ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan zijn echter van dusdanige geringe omvang dat negatieve effecten op de beschermde gebieden niet zijn te verwachten. De locatie heeft op grond van het bestemmingsplan ook al een woonbestemming.

Soortenbescherming

De werkingssfeer van de Flora- en Faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Flora en Faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. In artikel 75 van de Flora en faunawet worden de ontheffingsmogelijkheden weergegeven. In principe zijn alle zoogdieren, vogels, amfibieën, reptielen en vissen die in Nederland voorkomen, beschermd. De aanvraag van een ontheffing en de toetsing aan de Flora- en Faunawet gebeurt niet in het kader van het bestemmingsplan, maar in de vergunningenfase van een initiatief. Om te beoordelen of dit bestemmingsplan ook uitvoerbaar is, wordt hierop vooruitlopend, een verwachting uitgesproken over de eventuele gevolgen voor de beschermde planten- en diersoorten in het plangebied. In de wet is een differentiatie aangebracht in niveau van bescherming. Op 23 februari 2005 is de zgn. “AMvB art. 75” van de Flora- en faunawet in werking getreden, waarin dit verschil is verwoord:

- alle soorten, opgenomen in Habitat richtlijn bijlage IV, de Vogelrichtlijn en beschermde soorten van de Rode Lijst zijn beschermd onder het zwaarste regime (soorten van tabel 3);

- soorten met vrijstelling bij een vastgestelde gedragscode (soorten van tabel 2);
- soorten waarvoor een algemene vrijstelling geldt.

Vanuit de Flora- en faunawet moet er worden gekeken naar het effect van de nieuwbouw van het project op de planten en diersoorten in de omgeving.

De woningen worden gebouwd op een locatie die reeds een woonbestemming heeft. Het is niet nodig om in verband met de bouw bomen om te zagen, omdat sprake is van kale grond. Hierdoor wordt geen inbreuk gemaakt op leefgebied van een dier- of plantsoort.

4.2 Bodem

Het beleid ten aanzien van de bodemkwaliteit is op nationaal niveau vast gelegd in de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam bodembeheer. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's daardoor zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Het uitgangspunt wat betreft de bodem van het perceel is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de beoogde functie(s).

Op grond van artikel 8 van de Woningwet dient de gemeenteraad een bouwverordening vast te stellen die onder andere voorschriften bevat omtrent het tegengaan van het bouwen van een bouwwerk op verontreinigde bodem. Deze voorschriften hebben uitsluitend betrekking op bouwwerken waarin (nagenoeg) voortdurend mensen zullen verblijven en waarbij voor het bouwen een omgevingsvergunning is vereist. Voor de grond is een bodemonderzoek bekend bij de gemeente Staphorst. Gezien het historisch en bestaand gebruik is geen bodemverontreiniging te verwachten op de locatie. Daarnaast is sprake van kale grond, waar al enige tijd geen activiteiten op hebben plaatsgevonden. Ook is de grond aan de vorige eigenaar verkocht als bouwrijp. De gemeente wil toch dat een actualiserend onderzoek van de bovengrond wordt uitgevoerd. Het rapport van het onderzoek zal na uitvoering aan de gemeente worden verzonden.

4.3 Parkeren

De gemeente hanteert voor de betreffende wijk in IJhorst een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. Dit betekent voor dit plan 7,2 parkeerplaatsen per rij van vier woningen. Het plan wordt daarom zo gerealiseerd dat de hoekwoningen van de rijen twee parkeerplaatsen op eigen terrein krijgen. Aan de voorzijde van de rijen worden dan ook nog vier parkeerplaatsen gerealiseerd. De woningen hebben dan in totaal acht parkeerplaatsen per rij van vier woningen. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning.

In de koopovereenkomsten van de hoekwoningen wordt opgenomen dat twee parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd.

5 Economische uitvoerbaarheid

De gemeentelijke kosten aan het plan zijn gedekt middels de te heffen leges. De gemeente zelf hoeft voor het overige geen kosten te maken aan het plan. Het plangebied ligt volledig op eigen grond van initiatiefnemer. Deze draagt zelf zorg voor de financiering van het plan en de daaruit voortvloeiende verplichtingen en risico's. Het plan is daardoor financieel uitvoerbaar.

6 Conclusie

Talen Bouw wil twee rijen van vier woningen realiseren aan de Ywehof in IJhorst. De ene rij aan de locatie Poelweg en de andere rij in de noordoosthoek. Het plan past niet binnen het bestemmingsplan omdat het maximaal aantal woningen op beide locaties overschreden wordt. Middels een buitenplanse afwijking hoopt Talen Bouw het plan toch te kunnen realiseren.

De rijenwoningen hebben geen negatieve gevolgen voor de diverse milieuaspecten. Wat betreft parkeren kan worden voldaan aan de door de gemeente gestelde parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning.

Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening, ex artikel 2.12 lid sub a onder 3 Wabo. Een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan kan worden verleend.

7 Bijlagenoverzicht

Bijlage 1 : Watertoets

datum 22-12-2014
dossiercode 20141222-35-10142

Geachte Lydia Hakvoort,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website <http://www.dewatertoets.nl/>. Op basis van deze toets volgt u de korte procedure. Dit houdt in dat u direct door kunt gaan met de planvorming van uw plan onder de voorwaarde dat u de standaard waterparagraaf uit dit document toepast.

STANDAARD WATERPARAGRAAF

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht de Watertoets uit te voeren. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Nieuwbouw Ywehof.

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".

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en heeft verklaard dat alles naar waarheid is ingevuld.

De WaterToets 2014

datum 22-12-2014
dossiercode 20141222-35-10142

Samenvatting van de watertoets

De toets is uitgevoerd op een ruimtelijke ontwikkeling in het beheergebied van waterschap Reest en Wieden. Voor algemene informatie over de watertoets van Reest en Wieden kunt u ook terecht op onze website www.reestenwieden.nl. Mocht u specifieke vragen hebben naar aanleiding van deze toets dan kunt u ons bereiken via telefoonnummer 0522-276767. U kunt ook een email sturen naar watertoets@reestenwieden.nl.

Uit deze toets volgt de korte procedure.

Hieronder vindt u een samenvatting van de door u ingevulde gegevens.

Plangegevens Nieuwbouw rij van 4 woningen:

"Aan de Ywehof wordt rijenwoningen gebouwd, een rij van vier woningen."

Ligging plan:
Ywehof 1
7955BD
IJhorst

Uw gegevens:

Lydia Hakvoort
Omgeving Manager
l.hakvoort@omgevingmanager.nl

Burg. J. Schipperkade 10
8321EH
Urk

Gegevens gemeente:

Staphorst
E. Saathof
0522467472
e.saathof@staphorst.nl

Samenvatting resultaat

Kaartlagen:

Heeft u een beperkingsgebied geraakt?
nee

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?

Staphorst

Vragen:

Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt?

nee

Is er sprake van een uitbreiding van de lozing van huishoudelijk afvalwater in het landelijk gebied groter dan 9 vervuilingseenheden (ve) of in het stedelijk gebied van 30 ve?

nee

Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast?

nee

Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 1500m²?

nee

Maakt het plan deel uit van een groter plan dat in ontwikkeling is?

nee

Worden er op bedrijfsmatige wijze activiteiten verricht waardoor het verharde oppervlak verontreinigd raakt?

nee

Heeft het plan een permanente waterpeilverandering van 10cm of meer tot gevolg?

nee

Aanvullende vragen ten behoeve van de korte procedure

Wat is de toename of afname van het verharde oppervlak in m²?

400

Worden er materialen gebruikt waardoor het afstromende hemelwater verontreinigd kan raken?

nee

Vindt er een lozing plaats in oppervlaktewater?

nee

Vinden er binnen het plan agrarische activiteiten of glastuinbouw plaats?

nee

Vindt er een tijdelijke of permanente onttrekking van grondwater plaats?

nee

Verklaring

Dit document is een automatisch gegeneerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld.

datum 22-12-2014
dossiercode 20141222-35-10143

Geachte Lydia Hakvoort,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website <http://www.dewatertoets.nl/>. Op basis van deze toets volgt u de korte procedure. Dit houdt in dat u direct door kunt gaan met de planvorming van uw plan onder de voorwaarde dat u de standaard waterparagraaf uit dit document toepast.

STANDAARD WATERPARAGRAAF

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht de Watertoets uit te voeren. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Nieuwbouw Ywehof.

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".

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en heeft verklaard dat alles naar waarheid is ingevuld.

De WaterToets 2014

datum 22-12-2014
dossiercode 20141222-35-10143

Samenvatting van de watertoets

De toets is uitgevoerd op een ruimtelijke ontwikkeling in het beheergebied van waterschap Reest en Wieden. Voor algemene informatie over de watertoets van Reest en Wieden kunt u ook terecht op onze website www.reestenwieden.nl. Mocht u specifieke vragen hebben naar aanleiding van deze toets dan kunt u ons bereiken via telefoonnummer 0522-276767. U kunt ook een email sturen naar watertoets@reestenwieden.nl.

Uit deze toets volgt de korte procedure.

Hieronder vindt u een samenvatting van de door u ingevulde gegevens.

Plangegevens Nieuwbouw rij van 4 woningen:

"Aan de Ywehof in IJhorst wordt een rij van 4 woningen nieuw gebouwd."

Ligging plan:
Ywehof 21
7955BD
IJhorst

Uw gegevens:

Lydia Hakvoort
Omgeving Manager
l.hakvoort@omgevingmanager.nl

Burg. J. Schipperkade 10
8321EH
Urk

Gegevens gemeente:

Staphorst
E. Saathof
0522467472
e.saathof@staphorst.nl

Samenvatting resultaat

Kaartlagen:

Heeft u een beperkingsgebied geraakt?

nee

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?

Staphorst

Vragen:

Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt?

nee

Is er sprake van een uitbreiding van de lozing van huishoudelijk afvalwater in het landelijk gebied groter dan 9 vervuilingseenheden (ve) of in het stedelijk gebied van 30 ve?

nee

Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast?

nee

Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 1500m²?

nee

Maakt het plan deel uit van een groter plan dat in ontwikkeling is?

nee

Worden er op bedrijfsmatige wijze activiteiten verricht waardoor het verharde oppervlak verontreinigd raakt?

nee

Heeft het plan een permanente waterpeilverandering van 10cm of meer tot gevolg?

nee

Aanvullende vragen ten behoeve van de korte procedure

Wat is de toename of afname van het verharde oppervlak in m²?

400

Worden er materialen gebruikt waardoor het afstromende hemelwater verontreinigd kan raken?

nee

Vindt er een lozing plaats in oppervlaktewater?

nee

Vinden er binnen het plan agrarische activiteiten of glastuinbouw plaats?

nee

Vindt er een tijdelijke of permanente onttrekking van grondwater plaats?

nee

Verklaring

Dit document is een automatisch gegeneerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld.