De Streek, partiële herziening Eikenlaan 12 te Staphorst

NL.IMRO.0180.2102019009-ON01

Inhoud: Toelichting en bijlagen
Regels
Verbeelding

Datum: 2 november 2021

ZUIDEMA
OMGEVINGSRECHT

Inhoud

Toelichting

1. Inleiding 1

1.1 Aanleiding 1

1.2 Plangebied 1

1.3 Vigerende planologische situatie 1

1.4 Volledige beschrijving strijdigheden met vigerend bestemmingsplan 2

2. Historisch-geografische beschrijving plangebied en omgeving 3

2.1 Bestaande situatie 3

2.2 Ontstaansgeschiedenis 3

2.3 Hydrologie 3

2.4 Landschaps- en natuurwaarden 3

2.5 Archeologie en cultuurhistorie 4

2.6 Stedenbouwkundige waarden 4

3. Door gemeente meegegeven randvoorwaarden aan initiatief 5

3.1 Beeldkwaliteitseisen 5

3.2 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing 5

3.3 Doorvertaling naar initiatief 5

4. Wat is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit? 7

4.1 Gebruikswaarde 7

4.2 Belevingswaarde 7

4.3 Toekomstwaarde (duurzaamheid) 7

4.4 Conclusie 7

5 Toets initiatief aan beleidskaders 8

5.1 Rijksbeleid 8

5.2 Provinciaal beleid 9

5.3 Gemeentelijk beleid 13

5.4 Conclusie beleid m.b.t. initiatief 14

6 Toets initiatief aan omgevingsaspecten 15

6.1 Brandveiligheid 15

6.2 Milieueffectrapportage 15

6.3 Duurzaamheid 16

6.4 Bodem 16

6.5 Geluid 17

6.6 Luchtkwaliteit 19

6.7 Geur 20

6.8 Bedrijven en milieuzonering 20

6.9 Externe veiligheid 22

6.10 Water 24

6.11 Klimaatadaptatie 26
6.12 Archeologie en cultuurhistorie 26
6.13 Ecologie 27
6.14 Verkeer 28
6.15 Parkeren 28
6.16 In- en uitritten 28
6.17 Verlichting 28
6.18 Gezondheid 28

7. Sociale component **29**
7.1 Sociale veiligheid 29
7.2 Zorg 29
7.3 Maatschappelijke functies 29
7.4 Sociale woningbouw 29
7.5 Overig 29

8. Uitvoerbaarheid **30**
8.1 Economische uitvoerbaarheid 30
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 30
8.3 Burgerparticipatie 30
8.4 Inspraak en vooroverleg 30
8.5 Recht van overpad 30
8.6 Kabels en leidingen 30
8.7 Bereikbaarheid 30
8.8 Tijdelijke opslag grond 30

9. Juridische aspecten **31**
9.1 Algemeen 31
9.2 Opbouw regels 31
9.3 Bouwregels 32
9.4 Gebruiksregels 33
9.5 Voorwaardelijke verplichtingen 33

10. Handhaafbaarheid **34**
10.1 Wijze van handhaafbaarheid 34

Bijlagen behorende bij de toelichting

Bijlage 1 Standaard waterparagraaf

Bijlage 2a Rapporten natuurwaarden
Bijlage 2b Aanvullend huismussenonderzoek

Bijlage 3 Rapport bodem

Toelichting

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens de bestaande woning op het perceel Eikenlaan 12 te Staphorst te slopen om ter plaatse twee woningen onder een kap voor senioren te herbouwen.

Bij schrijven van 2 november 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders uitgesproken medewerking te willen verlenen aan dit plan door middel van een herziening van het bestemmingsplan.

1.2 Plangebied

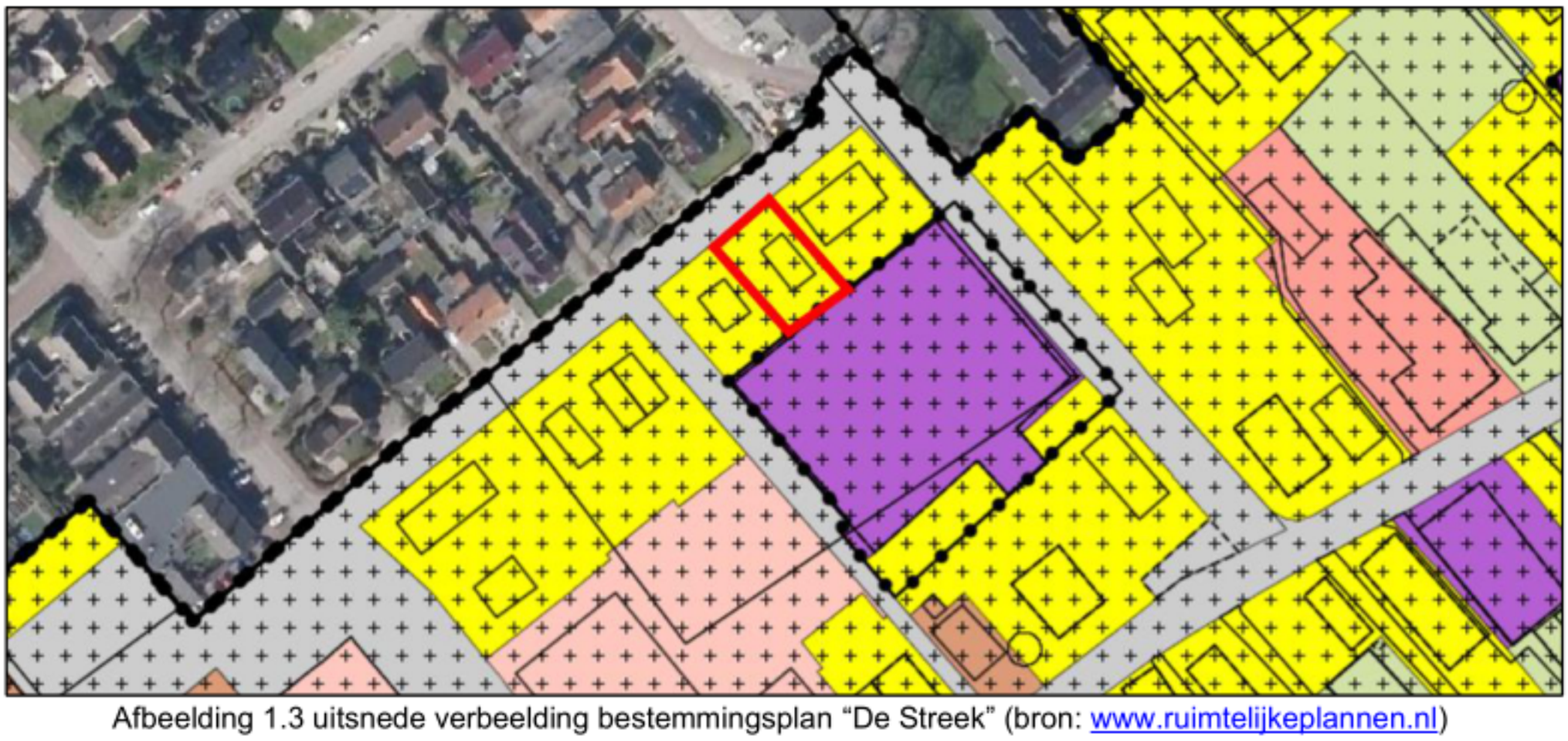
Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Staphorst. Het plangebied is plaatselijk bekend als Eikenlaan 12 te Staphorst. In afbeelding 1.2 is met een blauwe locatieaanduiding de ligging van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1.2 luchtfoto met plangebied (bron: google maps)

1.3 Vigerende planologische situatie

In het bestemmingsplan De Streek, Veegplan (vastgesteld 09-07-2019) is het perceel voorzien van de bestemming “Wonen-1”, daarbij is voorzien in een bouwvlak. Tevens heeft het de dubbelbestemming “Waarde - Beschermd Dorpsgezicht”. In afbeelding 1.3 is de bestaande planologische situatie weergegeven. Daarbij is het plangebied aangeduid met een rode omlijning.



Afbeelding 1.3 uitsnede verbeelding bestemmingsplan “De Streek” (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Volledige beschrijving strijdigheden met vigerend bestemmingsplan

Er zijn drie afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan:

1. Het toevoegen van een woning: Het perceel is bestemd tot Wonen-1. Echter mag het aantal woningen niet meer dan het bestaande aantal per bouwvlak bedragen. Daarmee zijn de voorgenomen twee woningen onder een kap planologisch niet bij recht toegestaan.
2. Het vergroten van het bouwvlak: Het bouwvlak wordt vergroot ten behoeve van de voorgenomen woningen en komt dichter bij de Eikenlaan te liggen .
3. De maximale goothoogte: In het voorliggende plan is een goothoogte van 3,6 meter voorzien in plaats van de in het vigerende plan toegestane goothoogte van 3 meter. Daarmee wordt een binnenplanse afwijking van het vigerende bestemmingsplan met dit plan bij recht vastgelegd.

Dit bestemminsplan voorziet in de mogelijkheid om de bouw van de voorgenomen twee woningen onder een kap met bijbehorende bouwwerken mogelijk te maken.

2. Historisch-geografische beschrijving plangebied en omgeving

2.1 Bestaande situatie

Binnen het plangebied is een kleine gedateerde woning op een vrij ruime kavel aanwezig. De woning behoeft een forse investering om (wederom) te voorzien in de huidige woonwensen.

Het straat- en bebouwingsbeeld aan de Eikenlaan kenmerkt zich door een variatie van twee onder een kap woningen en vrijstaande woningen met een eenvoudige vormgeving bestaande uit twee bouwlagen met een kap. De woningen zijn afwisselend met de nok parallel dan wel haaks op de Eikenlaan georiënteerd. In afbeelding 2.1 is het straataanzicht van de bestaande woning en belendende bebouwing weergegeven.



Afbeelding 2.1 foto straatbeeld plangebied (bron: google Street view d.d. mei 2018)

2.2 Ontstaansgeschiedenis

Op de plaats van Staphorst en Rouveen lag in de vroege middeleeuwen een pakket hoogveen. Onder regie van de Bisschop van Utrecht werd omstreeks 1180 begonnen met de stelselmatige ontginning van het veen. De nederzettingen zijn ontstaan als uitvloeisel van de ontginning van het landschap. De dorpen Rouveen en Staphorst zijn door de ontginningen verscheidene malen opgeschoven tot de huidige plek, waar ze samen “de Streek” vormen, een 8 km lang boerderijlint. Vanaf het begin van de vorige eeuw werden de dorpen uitgebreid. Deze eerste noordelijke uitbreidingen na de Tweede Wereldoorlog werden gevolgd door uitbreidingen zuidelijk van de Gemeenteweg.

Het plangebied bevindt zich in één van de eerste uitbreidingen van Staphorst.

2.3 Hydrologie

Het plangebied is gelegen binnen een van de uitbreidingswijken van Staphorst. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig en de locatie bevindt zich niet in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. In paragraaf 6.10 nader aandacht voor het aspect water.

2.4 Landschaps- en natuurwaarden

Het plangebied ligt in De Streek en in de directe omgeving zijn geen gronden die deel uitmaken van Natura 2000 gebieden of NNN gebieden. Het plangebied ligt aan de “achterkant” van het lint en bezit niet de bijzondere kenmerken die zo bepalend zijn voor het boerderijlint.

het plangebied is gelijk aan de directe omgeving gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en is reeds ingericht en bebouwd ten behoeve van een woonfunctie. Daarmee heeft het plangebied en directe omgeving geen specifieke landschaps- en natuurwaarden.

Met de inrichting van het woonerf en met name de parkeerruimte, is rekening gehouden met het behoud van de bomen in het openbaar gebied. Deze bomen zijn van gemeentewege, als onderdeel van de zogenaamde nevenboomstructuur, van waarde voor de groenstructuur van Staphorst en voor ecologie en klimaat.

2.5 Archeologie en cultuurhistorie

De Streek kent een zeer eigen unieke cultuurhistorie. Het plangebied ligt zogezegd aan de “achterkant” van het bebouwingslint in een uitbreidingswijk welke niet de karakteristieken van De Streek bevat. Het plangebied heeft een lage archeologische verwachting volgens de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart.

2.6 Stedenbouwkundige waarden

De woning zal passend in het huidige straat- en bebouwingsbeeld worden ontworpen en gebouwd. Er zijn geen specifieke stedenbouwkundige waarden van toepassing voor deze uitbreidingswijk.

3. Door gemeente meegegeven randvoorwaarden aan initiatief

3.1 Beeldkwaliteitseisen

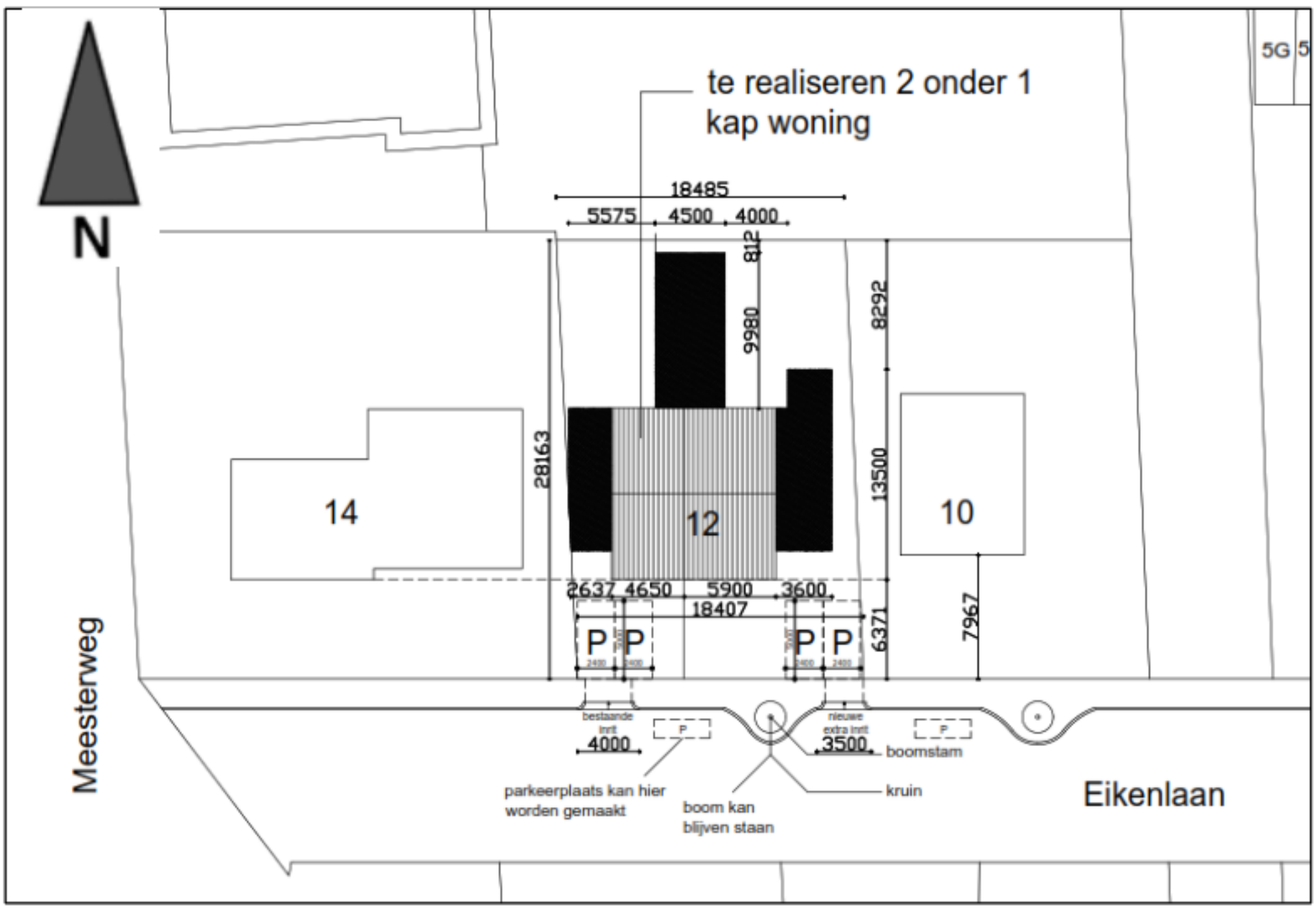
Er zijn geen specifieke beeldkwaliteitseisen gesteld voor dit plan.

3.2 Ruimtelijke en landschappelijke inpassing

Er zijn geen randvoorwaarden betreffende ruimtelijke en landschappelijke inpassing door de gemeente meegegeven voor dit initiatief.

3.3 Doorvertaling naar initiatief

Dit plan voorziet in het mogelijk maken van de bouw van twee woningen onder een kap met bijbehorende bouwwerken. De woningen zullen aaneen gebouwd worden. Afbeelding 1.1 geeft de gewenste situatie weer.



Afbeelding 3.1 tekening gewijzigde situatie
(bron: EDU-ARD tekening 770-16-SIT, gew. 4 juni 2021)

Initiatiefnemer wenst de relatief kleine gedateerde woning te herbouwen tot twee aaneen gebouwde woningen. De vrij ruime kavel omvat voldoende ruimte voor de beoogde woningen.

De voorgenomen woningen zijn ontworpen passend bij de reeds aanwezige bebouwingsstructuren in de straat en omliggende omgeving. Het ontwerp van de woningen omvat een goothoogte van 3,6 m. In het bestemmingsplan De Streek is slechts een goothoogte van 3 meter mogelijk. Gezien het straatbeeld is een grotere hoogte zeker meer passend. De omliggende woningen hebben in hoofdzaak een goot op 5,5, meter. Volgens het vigerende bestemmingsplan De Steek is met een binnenplanse afwijking een goothoogte tot ten hoogste 4,5 meter toegestaan. Met dit plan is betreffende de goothoogte een maatwerk aanpassing in dezen getroffen waarbij de beoogde hogere goothoogte bij recht is toegestaan.

Het plan is voorgelegd aan het college. Bij schrijven van 2 november 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders uitgesproken medewerking te willen verlenen aan het plan voor de realisatie van een twee woningen onder een kap. Er zijn geen specifieke randvoorwaarden vanuit de gemeente meegegeven. Deze principe-uitspraak is, met verlenging, twee jaar geldig.

Bij de nadere uitwerking van de bouwplannen is nadien het ontwerp beperkt aangepast. September 2020 is het aangepaste bouwplan beoordeeld of daarmee de bestaande principe uitspraak inhoudelijk kon blijven gelden. Daarop is aangegeven dat de wijzigingen (te) ondergeschikt zijn om opnieuw te moeten voorleggen aan de omgevingskamer en college. Vervolgens heeft nadere ambtelijke afstemming plaatsgevonden over het toepassen van het parkeerbeleid.

4. Wat is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit?

Ruimtelijke meerwaarde is de mate waarin tegemoet wordt gekomen aan de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

4.1 Gebruikswaarde

Een van de woningen zal specifiek voor senioren gebouwd worden. De andere woning is een woning voor starters of kleine huishoudens.

Uit de woonvisie blijkt dat de vraag van senioren zorgt voor een specifieke vraag naar huur- en koopwoningen die geschikt zijn voor senioren. Voorkeuren die worden aangegeven zijn onder andere grondgebonden woningen in de nabijheid van voorzieningen. Het plangebied grenst nagenoeg direct aan het centrum van Staphorst waarmee de voorzieningen in de nabijheid zijn gelegen. Dit plan voorziet daarmee in twee woningen onder een kap die hieraan voldoen.

In de Woonvisie wordt daarnaast aangegeven dat voor jongeren en starters in Staphorst het woningaanbod beperkt is. Daarom wil de gemeente zich inzetten voor meer betaalbare woningen voor starters en kleinere huishoudens.

Daarbij wil de gemeente Staphorst haar bevolking graag een goed woon- en leefklimaat bieden. Dit betekent ook nieuwe mogelijkheden creëren voor wonen. Het toevoegen van een woning die volgens de huidige bouw- en wooneisen wordt gebouwd, speelt in op de behoefte van de toekomst. De woning biedt een prettig woon- en leefklimaat.

4.2 Belevingswaarde

Het toevoegen van de beoogde woningen is passend in het straat- en bebouwingsbeeld. Het aanzicht wordt verbeterd door de herbouw van de verouderde woning. Daarbij wordt gebouwd voor een woonfunctie met toekomst.

4.3 Toekomstwaarde (duurzaamheid)

Doordat er nieuwbouw plaatsvindt waarbij duurzaamheid in acht wordt genomen bij het bouwen zullen de woningen toekomstbestendig zijn. De woonfunctie is een functie met toekomstwaarde gezien de demografische ontwikkelingen in gemeente Staphorst.

4.4 Conclusie

Gezien de ontwikkelingen benoemd in de woonvisie wat betreft de voorkeur van woningen voor senioren, starters en kleine huishoudens en de algehele demografische ontwikkeling van Staphorst is het toevoegen van deze twee woningen onder een kap een verbetering van de huidige situatie.

5 Toets initiatief aan beleidskaders

5.1 Rijksbeleid

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

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

Het Rijk kiest daarbij voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Een aantal van deze nationale belangen wordt juridisch geborgd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Uitvoeringsprogramma Natuur
Het Programma Natuur richt zich op het doel van natuurherstel. Het programma is een toevoeging op de afspraken die reeds zijn gemaakt in het bestuursakkoord en het Natuurpact. Dit uitvoeringsprogramma geeft invulling aan een van de twee pijlers van het Programma Natuur, te weten de inzet op verbetering van natuur. Provincies zorgen ervoor dat het uitvoeringsprogramma een doorvertaling krijgt in de provinciale gebiedsgerichte aanpak en in kaders, zoals de beheerplannen van de Natura 2000-gebieden. De uitvoeringsverplichting geldt voor de maatregelen die provincies in deze plannen hebben opgenomen. De ministeries van IenW en Defensie hebben ten aanzien van de N2000 gebieden een soortgelijke rol wat betreft rijksgronden en dragen zo ook bij aan de doelstellingen van het programma.

Bij het Natuurpact gaat het om afspraken over de ambities en financiering van het Nederlandse natuurbeleid. De drie hoofdambities zijn:

1. verbeteren van de biodiversiteit;
2. versterken van de maatschappelijke betrokkenheid
3. bij natuur;
4. versterken van de relatie tussen natuur en economie.

Ladder voor duurzame verstedelijking
In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen, om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling, in de plantoelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. De ladder voor duurzame verstedelijking is sinds 1 oktober 2012 opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid Bro en stelt eisen aan bestemmingsplannen met het oog op een zorgvuldige afweging, transparante besluitvorming en een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder voor duurzame verstedelijking heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en over programmering op regionaal niveau te voorkomen.

Op 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking doorgevoerd (artikel 3.1.6 lid 2 – 4 Bro). Voorheen bestond de ladder uit drie treden, dit is nu niet meer het geval. De behoefte van de ontwikkeling dient te worden beschreven indien er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als de ontwikkeling is voorzien buiten het bestaand stedelijk gebied, zal daarnaast gemotiveerd moeten worden waarom de ontwikkeling niet binnen het bestaand gebied kan worden gerealiseerd.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling
Of de behoefte van de ontwikkeling moet worden beschreven hangt af van de vraag of er sprake is van een “nieuwe stedelijke ontwikkeling”. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

De definitie van een stedelijke ontwikkeling is als volgt in het Bro omschreven:
> *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.*

Ondanks het bestaan van deze definities is het niet altijd duidelijk of een bepaalde ontwikkeling onder het begrip “nieuwe stedelijke ontwikkeling” valt en of de Ladder dus van toepassing is. In de loop der jaren heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een behoorlijk aantal uitspraken gedaan over welke ontwikkelingen nu wel of niet onder dit begrip vallen.

Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS: 2015: 2921). Het voorgenomen plan voldoet daarmee aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.
Gezien voornoemde is er in dezen geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie
Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) als uitgangspunt genomen. Geconcludeerd wordt dat op basis van artikel 3.1.6 Bro er in de onderhavige situatie geen sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Het Rijksbeleid staat de gewenste ontwikkelingen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan niet in de weg.

De effecten van dit plan in het kader van Wet natuurbescherming zijn nader beschreven in paragraaf 6.13 alsmede het rapport natuurwaarden bijgevoegd als bijlage 2a en b.

5.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste betreffen de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De visie en verordening is in 2019/2020 geactualiseerd. Dit plan is getoetst aan de geconsolideerde versie d.d. 31 augustus 2021.

Omgevingsvisie en omgevingsverordening Overijssel
De Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken Kleur” (hierna: Omgevingsvisie) omschrijft het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving. Provinciale Staten schetsen in de omgevingsvisie hun visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie waarbij het vizier is gericht op 2030. De ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn beschreven.

Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel. Dit betekent dat de provincie ruimte wil bieden voor de ontwikkeling van werkgelegenheid en hoogwaardige woonmilieus tot stand wil brengen. Daarbij ziet de provincie dynamiek als een kans om de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te versterken. Men wil daarvoor inzetten op een evenwichtige afweging van beleidsambities waaronder waterveiligheid, een gezond milieu en goede volksgezondheid. Daarnaast wordt gestuurd op het versterken van de waardevolle en karakteristieke kenmerken van het landschap.

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee de ambities gerealiseerd kunnen worden. Eén van de instrumenten is de Omgevingsverordening Overijssel 2017 (hierna Omgevingsverordening). De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor de onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch is geborgd.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie
De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:
1. Generieke beleidskeuzes;
2. Ontwikkelperspectieven;
3. Gebiedskenmerken.

Generieke beleidskeuzes
Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Dit komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffende 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 verbindingszones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

Ontwikkelperspectieven
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent door vertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

Gebiedskenmerken
Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag “hoe” een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en of er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie
Toetsing van deze ruimtelijke ontwikkeling aan de Omgevingsvisie Overijssel geeft het volgende beeld.

Generieke beleidskeuzes
Relevant voor deze ruimtelijke ontwikkeling zijn de volgende artikelen:
- Artikel 2.1.2. Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

- Artikel 2.1.3. Ladder voor de Stedelijke omgeving: Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden op de groene omgeving leggen, wanneer aannemelijk is gemaakt: dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie; dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.
- Artikel 2.2.2. Nieuwe woningbouwlocaties: Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.

Met dit plan wordt voorzien in het mogelijk maken van de bouw van twee woningen onder een kap ter vervanging van de bestaande woning. Dit plan voldoet aan de woonvisie 2020-2024 “samen met elkaar”. Dit wordt nader onderbouwd in paragraaf 5.3. Daarbij is met dit plan geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Dit is nader onderbouwd in paragraaf 5.1 (Ladder voor duurzame verstedelijking).

<u>Ontwikkelperspectieven</u>
De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven worden de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie Overijssel vormgegeven. Hiervoor gelden de gebiedskenmerken als onderligger.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Afwijkingen van de ontwikkelingsperspectieven zijn mogelijk als daar op lokaal niveau maatschappelijke- of sociaal economische redenen voor zijn, mits de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken wordt versterkt en er voor de beoogde ontwikkeling geen sprake is van een MER-plicht.

Het plangebied is aangeduid met het ontwikkelingsperspectief “Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken”. Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur of water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld door bij in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening te houden met risico’s op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Met dit plan wordt voorzien in de bouw van twee woningen onder een kap ter vervanging van de bestaande woning. De verkaveling, ruimtelijk structuren en waterhuishouding worden met dit plan niet negatief aangetast.

<u>Gebiedskenmerken</u>
Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

➢ Natuurlijke laag:
Het perceel Eikenlaan 12 is aangeduid als laagveengebieden (in cultuur gebracht). Ontwikkelingen in dit gebied dienen bij te dragen aan een verhoging van het waterpeil, om bodemdaling en het verdwijnen van het veenpakket tegen te gaan.

Met dit plan is de digitale watertoets doorlopen en daarmee is de standaard waterparagraaf van toepassing. In paragraaf 6.10 wordt het wateradvies nader behandeld.

- Laag van het agrarische cultuurlandschap:

Het perceel Eikenlaan 12 is aangeduid als “Laagveenontginningen”. Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan behoud en versterking van het lint als karakteristieke bebouwingsstructuur. Ook moet het slotenpatroon en daar waar aanwezig, de houtsingels als accentuering van de ruimtelijke structuur gerespecteerd en versterkt worden.

De ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaand bebouwd perceel. De verkaveling en ruimtelijke structuren worden met dit plan niet negatief aangetast.

- Stedelijke laag

Het perceel Eikenlaan 12 is aangeduid als “Informele trage netwerk” en als “Bebouwingsschil 1900 – 1955”. Het informele trage netwerk is het “langzame” netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterpaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarische cultuurlandschap en de natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien. Als ontwikkelingen plaats vinden in de gebieden die in de directe invloedssfeer van stad en dorp liggen (b.v. bedrijventerreinen, woonwijken), dan dragen deze ontwikkelingen bij aan behoud en verkleining van de maaswijdte van het padennetwerk. Nieuwe mogelijkheden voor lange afstands-, wandel- en fietsroutes worden benut.
De gemengde stadswijken van de bebouwingsschil 1850-1955 kenmerken zich door de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling, de maat, de schaal en het ritme waarin deze bebouwing zich als wijk manifesteert. Voor de bebouwingstypologie en architectuur van de voorgenomen woning is aangesloten bij de bebouwing aan de naast gelegen panden.

De ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaand bebouwd perceel. De verkaveling, ruimtelijk en bebouwingsstructuren worden met dit plan niet negatief aangetast. De vervangende bebouwing is meer passend in het straat- en bebouwingsbeeld en zal de ruimtelijke kwaliteit versterken.

- Laag van de beleving

Het perceel Eikenlaan 12 is aangeduid met “donkerte”. In dit gebied dient het gebruik van kunstlicht tot een minimum beperkt te blijven. Bij de woningen is nu reeds sprake van een reguliere woonverlichting. Uitgangspunt is dat er “s nachts zo min mogelijk buitenverlichting brandt.

Met dit plan de mate van verlichting beperkt toenemen. In de omgeving waar de twee woningen onder een kap gerealiseerd zullen worden ter vervanging van de bestaande woning, zal dit geen merkbaar verschil zijn.

Natuurbeleid

De provincie Overijssel wil een gezonde en aantrekkelijke natuur voor mensen, dieren en planten. Een natuur die beleefd en gebruikt kan worden. Een natuur die kan helpen bij (economische) ontwikkelingen. En een natuur die veel plant- en diersoorten heeft (biodiversiteit). Beleven, benutten en beschermen zijn onze uitgangspunten voor een natuur die past bij de toekomst.

Het provinciale natuurbeleid is verwoord in het Koersdocument provincie natuur voor elkaar en het Natuurkompas. Het natuurbeleid is uitgewerkt op basis van de volgende thema’s: Bouwen aan het netwerk: Natura 2000, Beschermen en beheer van planten en dieren, Balans tussen natuur en economie, Versterken van het landschap, Landinrichting en gebiedsontwikkeling, Bestrijding invasieve exoten, Natuur in Overijssel dichter bij mensen, Natuursubsidies en vergoedingen.

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en omvat een relatief beperkt extra ruimte beslag. Daarmee de provinciale ambities ten aanzien van het natuurnetwerk, natura 2000 gebieden, natuur en landschap niet worden aangetast. Het effect van dit plan op platen

en dieren is in beeld gebracht door middel van een ecologisch onderzoek (zie paragraaf 6.13 en bijlage 2 a en b).

Conclusie provinciaal beleid
Het plan voldoet aan het provinciaal beleid.

5.3 Gemeentelijk beleid

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

De leidraad "Staphorst voor elkaar!" bestaan uit kernkwaliteiten:
- Innovatieve plattelandseconomie;
- Gezonde en dynamische samenleving;
- Verantwoord vernieuwen.

De drie kernkwaliteiten worden in de visie uitgewerkt per thema. Het plangebied is op de kaart omgevingsvisie gelegen binnen de zone langs de Oude Rijksweg welke is aangewezen als "Incidenteel inbreiding mogelijk (de Streek)/ afstemmen wonen en bedrijvigheid". Deze aanduiding is te herleiden tot de thema's Wonen en Leefbaarheid en Ondernemend Staphorst. Tevens is het plangebied voor het thema Duurzaam voor elkaar aangeduid met "Bestaande bebouwing verduurzamen"

Het is goed wonen in Staphorst. De kwaliteit van woningen en de woonomgeving zijn over het algemeen naar tevredenheid van de inwoners. Het streven is dit niveau zo te behouden en goed woon- en leefklimaat aan te kunnen blijven bieden. De focus ligt daarbij zowel op kwaliteit (groen en prettige leefomgeving) als kwantiteit (meer woningen).

In Staphorst is tot 2030 ruimte om 430 woningen te bouwen, waarmee voldaan wordt aan de behoefte. Daarbij dient te worden gebouwd in verschillende typologieën, al naar gelang de behoefte. In de visie wordt vervolgens een kader aangegeven voor wie en waar gebouwd zou kunnen worden. In de visie wordt ingezet op afronding van ingezette koe. Daarbij is wel belangrijk dat de "inbreiding" met woningbouw niet ten koste gaat van de leefbaarheid en het groene, dorpse karakter van Staphorst. Onder voorwaarden kan in de Streek nog enige inbreiding plaatsvinden.

Met dit plan wordt voorzien in het mogelijk maken van de bouw van twee woningen onder een kap. Daarbij wordt de bestaande woning gesloopt. Het betreft een passende invulling met oog voor de leefbaarheid en het groene, dorpse karakter van Staphorst.

Woonvisie 2020-2024
26 mei 2020 is de woonvisie van gemeente Staphorst vastgesteld, getiteld "Samen met elkaar". Er zijn verschillende ontwikkelingen op het gebied van wonen die de komende jaren aandacht zullen vragen. De gemeente Staphorst heeft te maken met vergrijzing en de gevolgen daarvan. Tevens is er een tekort aan beschikbare en betaalbare woningen voor starters en kleinere huishoudens.

In de woonvisie wordt omschreven welke koers de gemeente vaart met betrekking tot wonen en wordt aangegeven hoe de gemeente haar regierol invult. De woonvisie biedt een helder kader voor de woningbouwprogrammering waaraan bouwplannen kunnen worden getoetst.

De belangrijkste opgave is de realisatie van nieuwbouw voor de verschillende doelgroepen. De gemeente wil woningproductie aanjagen om te voorkomen dat jongeren en jonge gezinnen wegtrekken. Voor ouderen die willen verhuizen is weinig passend aanbod. Voor ouderen en kwetsbare medebewoners streeft de gemeente naar een passend aanbod.

Gezien de locatie in de nabijheid van winkels en sociale voorzieningen is een woning voor de seniorenmarkt en een woning voor starters of kleine huishoudens, een welkome aanvulling op het huidige woningaanbod. Volgens de Woonvisie is er in Staphorst tot 2040 een tekort aan planvoorraad van 324 woningen.

Met dit plan wordt voorzien in het mogelijk maken van de bouw van twee woningen onder een kap ter vervanging van de bestaande woning. De woningen zijn bedoeld voor senioren en starters of kleine huishoudens, beide doelgroepen die specifiek genoemd worden in de woonvisie.

Nota Belvedère: Staphorst een eigen wereld
De gemeente Staphorst heeft in 2004 in samenwerking met de provincie Overijssel en Het Oversticht het rapport “Staphorst een eigen wereld” opgesteld. In het rapport is nadere aandacht besteed aan de wijze waarop meer afgewogen keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van De Streek kunnen worden gemaakt.

Er is voor het lint als geheel aangegeven hoe De Streek zich als zodanig kan ontwikkelingen met behoud van de cultuurhistorische waarden van het gebied. Tevens wordt een leidraad geboden voor het omgaan met functieveranderingen van boerderijen en uitbreiding van woningbouw in het lint. Het rapport is als onderlegger gebruikt voor het gemeentelijk beleid, zoals boerderijsplitsing, omgaan met open plekken, behoud van de elzensingels, behoud van de stegen, functiewijzigingen, monumenten etcetera.

De uitgangspunten van het rapport “Staphorst een eigen wereld” en de nadere beleidsuitwerkingen, zoals ook hierna verwoord, zijn in betracht genomen bij het voorgenomen ontwerp.

Ruimtelijke atlas en Welstandsnota
De nieuwe welstandsnota is opgebouwd uit drie onderdelen, te weten: de ruimtelijke atlas, de Welstandsnota en de bijlagen. De ruimtelijke atlas is een analyse en verhaal in kaartbeelden van gemeente Staphorst. Een belangrijke onderlegger voor de atlas is de Belvederestudie “Staphorst, een eigen wereld” uit juni 2004, waarin de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit van Staphorst en Rouveen goed is beschreven. Vanuit de Atlas is de welstandsnota vormgegeven door middel van verschillende welstandsregimes variërend van welstandsvrij tot een bijzonder regime. Het plangebied is gelegen binnen het Belvederegebied.

Het perceel Eikenlaan 12 is op de welstandskaart gelegen binnen het gebied aangeduid met het welstandsregime regulier. De te bouwen woningen met bijbehorende bouwwerken zullen in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning bouwen worden getoetst aan het welstandsbeleid.

Conclusie gemeentelijk beleid
Dit plan is conform de doelstellingen van het gemeentelijk beleid.

5.4 Conclusie beleid m.b.t. initiatief

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

6 Toets initiatief aan omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. Op grond van artikel 3.1 Wro dient te worden bezien of het plan uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening verenigbaar is met de eisen die aan de omgeving worden gesteld. Ofwel kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Met dit plan wordt voorzien in het mogelijk maken van de bouw van twee woningen onder een kap ter vervanging van de bestaande woning.

6.1 Brandveiligheid

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

6.2 Milieueffectrapportage

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Het besluit is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.-(beoordelings)procedure moet worden doorlopen. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag zich ervan moet vergewissen of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, waarbij in het bijzonder moet worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden zoals bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffect-beoordeling.

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

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

Naar aanleiding van het gestelde in de voorgaande paragraaf, moet er een toets worden uitgevoerd of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Het uitgangspunt is dat het gaat om een bestaande kern, dat planologisch wordt aangepast aan de eisen van deze tijd. De toets kan gebeuren aan de hand van die aspecten, die hiervoor al aan de orde zijn geweest voor zover ze van invloed zijn op het (natuurlijke) milieu.

Om te bepalen of er sprake is van een m.e.r.-(beoordeling)plichtig project, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C of D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.
Dit project voorziet in een directe eindbestemming en voldoet daarmee aan de definitie van een “besluit” als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit project m.e.r.-(beoordeling)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r., er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-plicht. Op basis van onderdeel D kan de in dit project besloten ontwikkeling worden aangemerkt als:

“De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”.

Indien de volgende drempelwaarden worden overschreden is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig project:
1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met de ontwikkeling die dit project mogelijk maakt, worden de hiervoor genoemde drempelwaarden niet overschreden. Er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht.

Gevoelig gebied
In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Uit de voorgaande paragrafen van de toelichting is gebleken dat het projectgebied grenst aan een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Zoals verwoord in de paragraaf Ecologie van dit hoofdstuk is geen sprake van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden en op het NNN. Van een externe werking van de ontwikkeling op deze gebieden is eveneens geen sprake.

Daarnaast behoort het plangebied niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Eveneens is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

Het plangebied behoort tot een Belvedère gebied en is daarmee aan te merken als een gevoelig gebied. In paragraaf 5.3 wordt de Nota Belvedère: Staphorst een eigen wereld nader overwogen. De uitgangspunten van het rapport “Staphorst een eigen wereld” en de nadere beleidsuitwerkingen, zoals ook hierna verwoord, zullen in betracht worden genomen bij de uitwerking van het bouwplan.

Milieugevolgen
In dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid, bodem en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat dit bestemmingsplan geen belangrijke, nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Conclusie
Het aspect “milieueffectrapportage” vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

6.3 Duurzaamheid

De wettelijke eisen voor duurzaamheid staan in het Bouwbesluit. In de bouwfase zal hier aan getoetst worden.

6.4 Bodem

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

Met dit plan worden twee woningen (onder een kap) mogelijk gemaakt. Het perceel heeft momenteel al een woonbestemming. Zover bekend hebben er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsgevonden waardoor de bodem verontreinigd kan zijn. Het is daarmee aannemelijk dat de bodemkwaliteit voldoende is voor deze ruimtelijke ontwikkeling.

Ondanks voornoemde is in het kader van dit plan door Terra bodemonderzoek BV een Historisch onderzoek NEN 5725 van het plangebied uitgevoerd. De resultaten en conclusies van dit onderzoek zijn weergegeven in het rapport van 20 december 2019 met kenmerk 19235-1. Het volledige rapport is bijgevoegd als bijlage 1. In het rapport is de volgende conclusie aangegeven:

> *"Op basis van de geraadpleegde bronnen, het locatiebezoek en de uitgevoerde proefboringen is de conclusie dat de grond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie mag worden aangemerkt als onverdacht ten aanzien van bodemverontreiniging."*

Het onderzoek is bijna twee jaar gelegen uitgevoerd. Sinds het onderzoek is het gebruik ten behoeve van het wonen ongewijzigd voortgezet. Daarmee zijn de uitkomsten van het onderzoek nog voldoende betrouwbaar.

Conclusie
Het aspect "bodem" vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

6.5 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt, vooral in het ruimtelijk spoor, bescherming tegen (spoor)weglawaai en industrielawaai van inrichtingen gelegen op een gezoneerd industrieterrein.

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- woningen
- andere geluidsgevoelige gebouwen
- geluidsgevoelige terreinen

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

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

Met dit plan wordt voorzien in het wijzigen van het bouwvlak voor het mogelijk maken van de bouw van twee woningen onder een kap ter vervanging van een bestaande woning.

Wegverkeerslawaai
De nieuw te bouwen woningen zijn gelegen op een afstand van ca 6.3 meter vanaf de perceelsgrens met de Eikenlaan. Gezien de Eikenlaan een 30 km/u zone betreft en de wegen rondom het plangebied ook, is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Blijkens de gemeentelijke geluidsniveaukaart is de te verwachten geluidsniveaus in 2030 ter hoogte van de voorgenomen woningen 43 dB en lager (zie afbeelding 6.1). Dat is fors lager dan de wettelijke voorkeurswaarde op de gevel. Daarmee is in dezen sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Spoorweg en industrielawaai
Het plangebied is niet gelegen binnen een zone langs een spoorweg dan wel gelegen binnen een gezoneerd industrieterrein.

Geluidsniveaukaart
De gemeentelijke geluidsniveaukaart geeft de te verwachten geluidsniveaus in 2030 als gevolg van wegverkeerslawaai binnen de gemeente Staphorst weer. In afbeelding 6.1 een uitsnede van de geluidsniveaukaart ter hoogte van het plangebied.



Afbeelding 6.1 gemeentelijke geluidsniveaukaart
(bron: website gemeente Staphorst, omgevingsplein, informatiehuis milieu)

Daarbij is op de geluidniveaukaart het plangebied gelegen in de zone 43 dB en lager (zie afbeelding 6.1). Dat is fors lager dan de wettelijke voorkeurswaarde op de gevel. Daarmee is in dezen sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Industrielawaaibeleid De Streek
De gemeente Staphorst heeft een eigen geluidbeleid vastgesteld. Dit beleid is voor wat betreft industrielawaai geënt op het gebied “De Streek”. De Streek betreft een langgerekt gebied aan weerszijden van de Oude Rijksweg en de Gemeenteweg tussen de Lichtmis te Rouveen en de Baldersmaatweg te Staphorst. Kenmerkend voor dit gebied is de dichtheid aan bebouwing en de mix van bedrijvigheid en woningen. De mix van bedrijvigheid en woningen leidt ertoe dat bij nieuwe ontwikkelingen over en weer rekening gehouden moet worden met elkaars belangen.

Industrielawaaibeleid De Streek gaat uit van een gebied (De Streek) waarbij één systeem van grens- en plafondwaarden geldt. Gelet op de karakterisering van de omgeving worden grenswaarden gehanteerd die overeenkomen met de standaard geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit.

In het beleid is bepaald dat indien middels een ruimtelijke procedure de realisatie of uitbreiding van een woning of een bedrijf mogelijk wordt gemaakt specifiek aandacht voor het aspect industrielawaai vereist is. Het mag namelijk niet zo zijn dat woningen ontoelaatbare hinder van nieuwe of uit te breiden bedrijven ondervinden. Anderzijds mogen bestaande bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsuitoefening door nieuwe of uit te breiden woningen. Ten aanzien van deze ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat geen akoestisch onderzoek naar industrielawaai verlangd wordt als de afstand tussen de woning en het bedrijf groter is dan de helft van de afstand zoals genoemd in de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (dit komt overeen met de afstand tot de 50 dB(A) etmaalwaarde contour voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau) of als tussen het bedrijf en de woning al een bestaande woning van derden aanwezig is, die voor het bedrijf akoestisch maatgevend is.

Tussen de voorgenomen woningen waarin dit plan voorziet en de omliggende bedrijven is in alle gevallen ten minste een andere woning van derden aanwezig. Daarmee is in dezen geen akoestisch onderzoek naar industrielawaai vereist.

Geluidsbeleid
In vervolg op de wijziging van de Wet geluidhinder op 1 januari 2007 is door de gemeente Staphorst geluidsbeleid opgesteld. De Wet geluidhinder regelt de beheersing van de geluidshinder van het wegverkeer, van het spoorverkeer en van de gezoneerde industrieterreinen. Op basis van ervaring met het gevoerde interim-beleid is gekozen voor de meest eenvoudige vorm gebaseerd op het systeem van voorkeurs- en maximale grenswaarden volgens de Wet geluidhinder. Dat houdt in dat, indien er stedenbouwkundige of andere redenen zijn om een ontheffing te verlenen, en de Wet geluidhinder zich hiertegen niet verzet, medewerking wordt verleend.

Gezien de ligging op redelijke afstand en de afschermende bebouwing is het zeer aannemelijk dat de voorkeurswaarde op de gevel van de te bouwen woningen niet overschreden wordt. Voornoemde wordt onderschreven op basis van de op de gemeentelijke geluidsniveaukaart aangegeven te verwachten geluidsniveaus in 2030. Daarbij is op de geluidniveaukaart het plangebied gelegen in de zone 43 dB en lager (zie afbeelding 6.1). Dat is fors lager dan de wettelijke voorkeurswaarde op de gevel. Daarmee is in dezen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie
Het aspect “geluid” vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

6.6 Luchtkwaliteit

Aangaande ruimtelijke besluiten dient de luchtkwaliteit te worden mee genomen in de besluitvorming. Uitgangspunt is dat een project niet leidt tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. Als er wel sprake is van een overschrijding, dan mag een project de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechteren. De normen voor luchtkwaliteit staan in de Wet milieubeheer, titel 5.2 luchtkwaliteitseisen.

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

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

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

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

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

Conclusie
Het aspect “luchtkwaliteit” vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

6.7 Geur

Wet geurhinder en veehouderij
Voor het houden van vee gelden de voorschriften die toezien op bescherming van geurgevoelige objecten. Voor deze bedrijven gaat de toets via de Wet geurhinder en veehouderij.

Op 1 juli 2016 is de Verordening Geurhinder en Veehouderij van de gemeente Staphorst in werking getreden. Deze verordening is van toepassing voor “De Streek” en de overige woonkernen binnen een bebouwde kom. In artikel 6 van deze verordening is in afwijking van de Wet geurhinder en veehouderij een andere maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in de bebouwde kom.

Om functieveranderingen binnen “De Streek” maximaal mogelijk te maken heeft de gemeente Staphorst in het voorjaar van 2008 beleidsregels vastgesteld waarmee de vaste afstandscirkels binnen de bebouwde kom zijn teruggebracht van 100 naar 50 meter. Om te voorkomen dat de niet-intensieve bedrijven rond de overige woonkernen van de gemeente Staphorst voor wat betreft het aspect “geurhinder” zwaarder worden belast, zijn de hindercirkels van deze bedrijven eveneens teruggebracht naar 50 meter.

In de nabije omgeving (straal 100 meter) van het plangebied zijn geen veehouderijen gevestigd.

Activiteitenbesluit
Het Activiteitenbesluit bevat algemene milieuregels voor bedrijven. Alle bedrijven in Nederland vallen onder het Activiteitenbesluit, behalve als ze geen “inrichting” zijn. Veel van de voorschriften van het Activiteitenbesluit zijn verder uitgewerkt in de Activiteitenregeling. Deze voorschriften omvatten tevens voorschriften ter voorkoming van geurhinder.

De in de nabijheid gelegen maatschappelijke- en bedrijfsbestemmingen, zoals vermeld in paragraaf 6.8, zijn gelegen binnen een bestaand woon-werk gebied. Tussen het plangebied en danwel direct grenzend aan, de genoemde bestemmingen zijn andere woningen van derden gelegen. Daarmee kunnen deze inrichtingen door dit plan niet (meer) belemmerd worden in hun bedrijfsvoering

Conclusie
Het aspect “geur” vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling..

6.8 Bedrijven en milieuzonering

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

Dit plan omvat de bouw van twee nieuwe gevoelige functies ter vervanging van een bestaande gevoelige functie binnen het plangebied. Er dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te zijn gegarandeerd. Daarnaast mogen bestaande bedrijven door de beoogde woningen niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Er is sprake van een bestaande woning, welke met dit plan gesloopt zal worden. De met dit plan voorgenomen woningen wijken beperkt af van de situering van de bestaande woning. Het voorgenomen bouwvlak wordt beperkt in noordelijke richting verplaatst. Daarbij zal het bouwvlak breder en minder diep worden.

In de nabije omgeving (straal 100 meter) van het plangebied zijn een aantal bedrijfsbestemmingen gelegen. Deze bedrijven, de daarvoor geldende hinderrichtafstand, alsmede de afstand van het plangebied en het bestemmingsvlak van het bedoelde bedrijf is aangegeven in tabel 4.1.

Bestemming - activiteit (sbi-2008)	Afstand plangebied tot het bestemmingsvlak of bouwvlak*	Afstand woningen tot het bestemmingsvlak of bouwvlak*
Detailhandel ➢ Meestersweg 1a t/m k, Staphorst	Ca. 0 meter	Ca. 10 meter
Centrum ➢ Boslaan 1, Staphorst ➢ Meestersweg 2a, Staphorst	Ca. 39 meter Ca. 14 meter	Ca. 49 meter Ca 35 meter
Bedrijf ➢ Meestersweg 4, Staphorst	Ca. 80 meter	Ca 102 meter
Maatschappelijk ➢ Gemeenteweg 83A, Staphorst	Ca. 78 meter	Ca. 90 meter
*afstand gemeten vanaf www.ruimtelijkeplannen.nl. De aangegeven maten zijn afgerond en kunnen beperkte afwijking omvatten ten opzichte van de werkelijkheid.		

Volgens gemeentelijke informatie is er tevens sprake van enkele inrichtingen welke gevestigd zijn op gronden met een woonbestemming. Deze bedrijven zullen daarmee planologisch ondergeschikt zijn aan de woonbestemming (aan-huis-gebonden beroepen of hobbymatige agrarische activiteiten). In dezen zijn deze inrichtingen buiten beschouwing gelaten.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient hinder en gevaar te worden voorkomen. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). In de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” uitgegeven voor de VNG staan uitgebreide lijsten met richtafstanden.

De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden. Er is in dezen sprake van een gebied met afwisselend wonen en bedrijvigheid. Daarmee is er sprake van een zogenaamd “gemengd gebied”.
In gemengd gebied mogen de in de handleiding aangegeven richtafstanden met een stap worden verlaagd. Hieronder worden de in dezen verlaagde richtafstanden vermeld en de voornoemde bestemmingen behandeld.

Bedrijven en Milieuzonering
Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de publicatie “Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG (2009). Bij deze richtafstanden wordt er rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden.

<u>Bestemming Detailhandel</u>
De voor “Detailhandel” aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel en dienstverlenende bedrijven. In de VNG-publicatie zijn detailhandel en dienstverlenende bedrijven veelal aangeduid als categorie 1 of 2. Voor categorie 2 bedrijven geldt een verkleinde hinderrichtafstand van 10 meter.

Het bestaande bouwvlak zoals vastgelegd in het bestemmingsplan De Streek is gelegen op ca 6 meter van het bestemmingsvlak ter hoogte van Meestersweg 1a t/m k gesitueerd. Met dit plan wordt het bouwvlak op grotere afstand vanaf dat bestemmingsvlak gesitueerd.

Uit voorstaande tabel blijkt dat de met dit plan voorgenomen woningen op voldoende afstand tot de detailhandel bestemming zijn gesitueerd. Betreffende Meestersweg 1a t/m k wordt daarmee aan de geldende hinderrichtafstanden voldaan en is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Bestemming Centrum
De voor " Centrum" aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel en dienstverlenende bedrijven, wonen en horeca, categorie 1. In de VNG-publicatie zijn de voornoemde bedrijfs activiteiten veelal aangeduid als categorie 1 of 2. Voor categorie 2 bedrijven geldt een verkleinde hinderrichtafstand van 10 meter.

Uit voorstaande tabel blijkt dat de met dit plan voorgenomen woningen op voldoende afstand tot de centrum bestemming zijn gesitueerd. Daarmee wordt aan de geldende hinderrichtafstanden voldaan en is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Bestemming Bedrijf
Op gronden met de bestemming "Bedrijf" zijn bestaande bedrijven alsmede bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van Bijlage A Staat van bedrijven, toegestaan.
Op het perceel Meestersweg 4 is een autobedrijf gevestigd. In de VNG-publicatie is een "Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven"(sbi 2008 451, 452, 454) aangeduid als categorie 2. En geldt een verkleinde hinderrichtafstand van 30 meter voor geluid en 10 meter voor geur en gevaar. Voor stof is geen hinderrichtafstand aangegeven. Uit voorstaande tabel blijkt dat met dit plan aan de geldende hinderrichtafstanden wordt voldaan. Daarmee is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Bestemming Maatschappelijk
Het perceel Gemeenteweg 83A te Staphorst is met de bestemming "Maatschappelijk" aangeduid.

Op het perceel Gemeenteweg 83A is een historische vereniging gevestigd. In de VNG-publicatie is een "Bibliotheken, musea, ateliers, e.d."(sbi 2008 9101, 9102) aangeduid als categorie 1. En geldt een verkleinde hinderrichtafstand van 10 meter voor geluid. Voor geur, stof en gevaar is geen hinderrichtafstand aangegeven. Uit voorstaande tabel blijkt dat met dit plan aan de geldende hinderrichtafstanden wordt voldaan. Daarmee is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie
Het aspect "milieuzonering" vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

6.9 Externe veiligheid

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

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

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

Een woning is aan te merken als een kwetsbaar object.

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

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

De risicokaart van het interprovinciaal Overleg is nagezien voor risicobronnen in de nabijheid van het plangebied.

<u>Rijksweg A28</u>
In de nabijheid van het plangebied is de rijksweg A28 gelegen op een afstand van circa 500 meter. De A28 is onderdeel van de hoofdtransportroute gevaarlijke stoffen A28 (Utrecht – Amersfoort – Zwolle – Assen – Groningen). Volgens de rapportage Risicokaart Nederland is voor deze transportroute geen risicocontour PR 10-6 bepaald. Uit informatie van de expert externe veiligheid van de gemeente Staphorst bleek dat de risicocontour PR 10-6 nabij het plangebied op 18 meter is bepaald. Daarmee vormt de transportroute geen belemmering betreffende de voorgenomen woningen.

<u>Spoorlijn Meppel-Zwolle</u>
Daarnaast is op een afstand van circa 400 meter de spoorlijn tussen Meppel en Zwolle gelegen. Deze spoorlijn is onderdeel van de hoofdtransportroute gevaarlijke stoffen spoorwegen. Volgens de rapportage Risicokaart Nederland is de risicocontour PR bepaald op 1 meter. Daarmee vormt de transportroute geen belemmering betreffende de voorgenomen woningen.

<u>Inrichtingen</u>
Tevens is in de omgeving van het plangebied op een afstand van circa 445 meter een opslag voor munitie (ontplofbare stoffen) gelegen. Het plaatsgebonden risico is generiek. Er is geen risicoafstand bepaald voor deze inrichting.

<u>Buisleidingen</u>
Buisleidingen zijn op meer dan 500 meter van het plangebied gelegen. En kunnen daarmee geen belemmering betreffende de voorgenomen woningen vormen.

Groepsrisico
Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht voor de toevoeging van een kwetsbaar object binnen het invloedsgebied (200 meter) van een transportroute. Omdat de geplande woningen buiten het invloedsgebied ligt is een nadere afweging niet nodig.

Hulpverlening
Het plangebied is onderdeel van de veiligheidsregio IJsselland. Gezien de ligging van het plangebied aan een doorgaande weg binnen de bebouwde kom van Staphorst mag verwacht worden dat er sprake is van goede opkomsttijden voor de brandweer en dat er voldoende primair en secundair bluswater aanwezig is.

Door de ligging aan de doorgaande weg is het plangebied goed bereikbaar voor voertuigen van hulpverleningsdiensten. Het plan voorziet in de huisvesting van twee gezinnen waarbij kan worden aangenomen dat de bewoners zelfredzaamheid zijn.

Conclusie
Het aspect “externe veiligheid” vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

6.10 Water

Waterbeheerplan Waterschap Drents Overijsselse Delta
De Waterwet (2009) verplicht de waterschappen om waterbeheerplannen op te stellen met een looptijd van zes jaar. Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021. Het waterbeheerplan geeft de koers aan die het waterschap voor een bepaalde periode wil volgen. De hoofdthema’s in het waterbeheersplan zijn: het waarborgen van veiligheid, het watersysteembeheer en het ontwikkelen van de afvalwaterketen. Ook opgenomen zijn de maatregelen voor het uitvoeren van de Kaderrichtlijn Water (KRW), Waterbeheer 21e eeuw en een resultaatverplichting voor het uitvoeren van de KRW-maatregelen.

Met dit plan zal het verhard oppervlak toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Dit plan zal de hoofdthema’s van het waterbeheersplan niet negatief beïnvloeden.

Waterbeleid gemeente Staphorst
De gemeentelijke wettelijke zorgplichten omvatten de opvang en afvoer van hemelwater, huishoudelijk afvalwater en de zorgplicht voor grondwateroverlast. De gemeente heeft haar waterbeleid opgeschreven in twee beleidsplannen, te weten de Omgevingsvisie “Staphorst voor elkaar!” en het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP). In paragraaf 5.2 is de omgevingsvisie reeds behandeld.

Volgens het vGRP is het de taak van de gemeente om afvalwater in te zamelen of toe te zien op een goed alternatief. Betreft het hemelwater is het de taak van de gemeente om deze in te zamelen en te verwerken, voor zover de perceeleigenaar niet zelf kan zorgen voor infiltratie in de bodem of lozing op een sloot. In het rioolaansluitbeleid staat vervolgens aangegeven wanneer en op welke manier een perceel wordt aangesloten op de riolering. Deze richtlijnen en/of voorwaarden worden bij de nadere uitwerking van de bouwplannen in acht genomen.

Watertoets
In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te “toetsen op water”, de zogenaamde Watertoets. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Voor dit plan is uitvoering gegeven aan de digitale toets. Na uitvoering van de toets is de situering van de bebouwing beperkt gewijzigd. Daarbij vindt ten opzichte van de geldende bouwregels geen wijziging van het toegestane bebouwd oppervlak voor (de beoogde) woningen plaats en blijft de uitgevoerde toets representatief. Op basis van deze digitale toetsing valt uw ontwikkeling onder de normale procedure. Als onderdeel van de normale procedure beoordeelt het waterschap de informatie die is ingestuurd bij de digitale toetsing. Na bestudering van de informatie bij uw voorgenomen plan en het maken van een afweging komt uw plan in aanmerking voor de korte procedure. Concreet betekent dit dat de planvorming doorgang kan krijgen onder de voorwaarde dat de standaard waterparagraaf wordt toegepast.

Standaard waterparagraaf korte procedure
In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te ‘toetsen op water’, de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Deze waterparagraaf heeft betrekking op Eikenlaan 12, Staphorst.

Relevant beleid
Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerplan 2016-2021. Specifiek voor het stedelijke gebied heeft het waterschap het beleid geformuleerd in 'Water Raakt!'. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. U kunt de genoemde documenten raadplegen op site www.wdodelta.nl.

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

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

<u>Voorkeursbeleid hemelwater</u>
Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Watervergunning (of melding) op grond van de Keur
Het wateradvies dat is afgegeven in het kader van de watertoets is geen watervergunning of melding. Gaat u werkzaamheden verrichten in de beschermingszone van een waterstaatswerk (dus: een dijk of een watergang)? Wordt hemelwater afgevoerd op oppervlaktewater of wordt er grondwater onttrokken? Dan moet u een watervergunning aanvragen op de website: www.omgevingsloket.nl. Op basis van de door u ingevulde gegevens ziet u hieronder welke watervergunning u nodig heeft. Indien hieronder geen specificatie staat, hoeft u geen watervergunning aan te vragen.

Persleiding
Langs het plangebied ligt een aanvoerleiding van het rioolgemaal. Er moet worden aangetoond dat het plan geen negatieve impact heeft op deze persleiding

Watertoetsproces
De initiatiefnemer heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin.
Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

Planuitwerking
De nieuw te bouwen woningen zullen worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Het hemelwater van de gronden en bestratingen wordt binnen het plangebied geïnfiltreerd doormiddel van infiltratiekratten. Deze kratten zullen worden voorzien van een overloop naar het gemeentelijk hemelwaterstelsel om te voorzien in situaties met (zeer) langdurende en/of overvloedige regenval.
De aanbevelingen betreffende aanleghoogte(s) worden door initiatiefnemen in acht genomen met de nadere uitwerking van de bouwplannen.

Betreffende de aanvoerleiding van het rioolgemaal zullen maatregelingen moeten worden genomen om het risico op beschadiging van de ondergrondse leiding te minimaliseren. Door initiatiefnemers zal voorafgaand aan de werkzaamheden in het kader van dit plan een klic-melding worden gedaan. Alvorens er machinaal zal worden gegraven zal er handmatig op meerdere plekken voorzichtig worden gegraven zodat inzichtelijk is waar de leidingen precies liggen.

Conclusie
Het aspect “water” vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

6.11 Klimaatadaptatie

Met dit plan wordt de bouw van een twee woningen onder een kap, ter vervanging van de bestaande woning, mogelijk gemaakt. Het plangebied omvat een bestaand woonerf, gelegen binnen een uitbreidingswijk. De wijze van afvoer van het hemelwater is behandeld in de voorgaande paragraaf. De effecten op het klimaat blijven met dit plan nagenoeg gelijk aan de bestaande planologische situatie.

6.12 Archeologie en cultuurhistorie

Cultuurhistorie
Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging dient plaats te vinden van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie ofwel de aanwezigheid van monumenten of archeologisch waardevolle gebieden.

Monumenten
In het dorp Staphorst zijn vele rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke objecten aangewezen. Veel van deze rijksmonumenten zijn gelegen binnen het als beschermd dorpsgezicht aangewezen bebouwingslint De Streek. De provincie Overijssel heeft geen provinciale monumenten aangewezen. Daarnaast zijn door de gemeenteraad objecten aangemerkt als “karakteristiek pand”.

Het plangebied is gelegen binnen het bescherm dorpsgezicht, De Streek. Rondom het plangebied zijn meerdere monumenten en karakteristieke panden gelegen. Door de sloop van de huidige bebouwing en de nieuwbouw van twee woningen onder een kap, passend in het karakteristieke bebouwingslint, is er geen negatieve invloed op de omliggende monumentale dan wel karakteristieke gebouwen.

Archeologie
Het plangebied is op de archeologische inventarisatie, verwachtings- en beleidsadvieskaart BAAC, feb. 2011 behorende bij het archeologiebeleid gemeente Staphorst aangeduid met een lage verwachting. In gebieden met een lage verwachting is voorgeschreven dat voor ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte van minimaal 1,5 ha archeologisch onderzoek nodig is. Met dit plan wordt de gestelde minimale oppervlakte van 1,5 ha niet overschreden.

Conclusie
De aspecten “archeologie” en “cultuurhistorie” vormen geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

6.13 Ecologie

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

Soortbescherming
In het kader van dit plan is door Fopma NatuurAdvies een QuickScan natuurwaarden uitgevoerd. De resultaten en conclusies van dit onderzoek zijn weergegeven in het rapport van 1 januari 2020 met kenmerk 2020-363. Het volledige rapport is bijgevoegd als bijlage 2a.

Met het onderzoek is er vastgesteld dat er zeer waarschijnlijk huismussen broeden in het pand aan de Eikenlaan 12. De Huismus en zijn leefomgeving zijn jaarrond beschermd. Daarmee is nader onderzoek noodzakelijk. Verder is in het rapport aangegeven dat als de aanbevelingen uit de tabel en hoofdstuk 5 worden uitgevoerd, de effecten op beschermde soorten voorkomen kunnen worden en er geen ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is. Tevens is geconcludeerd dat er geen effecten op NNN/EHS-gebieden en/of Natura 2000-gebieden te verwachten zijn en een vergunning op grond van Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk is.

In navolging van het voornoemde verkennende onderzoek is vanwege de verwachte aanwezigheid van huismussen door Fopma NatuurAdvies een aanvullend onderzoek uitgevoerd. De resultaten en conclusies van dit nadere onderzoek zijn weergegeven in het rapport van oktober 2020 met kenmerk 2020-387. Het volledige rapport is bijgevoegd als bijlage 2b.

In het rapport is aangegeven dat de te slopen woning geen deel uit maakt van de voortplantingsbiotoop, het zomerbiotoop en winterbiotoop. De haag tussen de buren (nr. 14) maakt wel onderdeel uit van de zomerbiotoop en winterbiothoop. Deze heeft een belangrijke functie voor de 3 vastgestelde territoria. Vervolgens wordt geconcludeerd dat het slopen en het bouwen van 2 nieuwe woningen geen effect heeft op Huismussen, mits het slopen, zoals in de QuickScan ook al staat vermeld buiten het broedseizoen plaatsvindt.

Daarnaast zijn een aantal aanbevelingen gedaan. Voor de nieuwe woningen wordt geadviseerd om een aantal mussenvoorzieningen aan te brengen. Tevens wordt aanbevolen, vanwege het verloren gaan van de bestaande haag, bij de inrichting van de nieuwe tuinen meer dichte struiken of hagen op te nemen. Vanwege de rondom huisnummer 10 en langs de Boslaan, aanwezige coniferen- en ligusterhagen blijft er voldoende foerageergebied en dekking voor de Huismus welke aanwezig is rondom de huidige territoria. Daarbij wordt vastgesteld dat het niet noodzakelijk is om tijdens de sloop en aanlegfase al mitigerende maatregelen te treffen.

Gebiedsbescherming
Het college van Staphorst heeft besloten dat voor woningbouwplannen die vergelijkbaar zijn met, of kleiner dan, de nieuwbouw van 10 woningen en plaatsvinden in de bebouwde kom voortaan geen AERIUS-berekening vereist is om medewerking te verlenen. Dit plan voldoet aan deze beleidsregel waarmee voor dit plan geen AERIUS-berekening behoeft te worden uitgevoerd.

Planuitwerking
De adviezen en aanbevelingen zullen met de nadere uitwerking van de sloop- en bouwplannen in acht worden genomen. Initiatiefnemer zal daarbij de aanbevolen mussenvoorzieningen inpassen.

Conclusie
Het aspect ecologie vormt, mits de adviezen uit de rapporten worden opgevolgd, geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

6.14 Verkeer

Op basis van kencijfers, uit de CROW-publicatie 317 “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, is voor de huidige situatie sprake van (1 x 8,2) 9 verkeersbewegingen. En is voor de beoogde woningen sprake van (2 x 7,8) 16 verkeersbewegingen. Theoretisch is daarmee sprake van een kleine toename van 7 verkeersbewegingen.

Het plangebied is ontsloten via de Eikenlaan, welke via de Ebbinge Wubbenlaan en de Gemeenteweg onder andere toegang geeft aan de A28 in de richting van Meppel en Zwolle. Daarmee is sprake van goede ontsluiting waarbij de wegenstructuur voldoende is voor de verkeersintensiteit van deze inbreiding.

Conclusie
Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

6.15 Parkeren

Op het perceel zal overeenkomstig het vooroverlegplan voorzien worden in 4 parkeerplaatsen (zie afbeelding 3.1.) op eigen terrein. Tevens wordt een parkeerplaats in het openbaar gebied verlegd ten behoeve van de bereikbaarheid van de parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij de kosten hiervan gedragen worden door initiatiefnemer. Daarbij is rekening gehouden met het behoud van de boom in het openbaar gebied ter hoogte van het plangebied.

Conclusie
Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

6.16 In- en uitritten

Er wordt voorzien in een twee nieuwe uitwegen, waarvoor een afzonderlijke vergunningaanvraag volgt.

Met de aan te leggen uitwegen kunnen de bomen langs de Eikenlaan behouden blijven.

6.17 Verlichting

Het perceel Eikenlaan 12 is aangeduid met “donkerte”. In dit gebied dient het gebruik van kunstlicht tot een minimum beperkt te blijven.

Ten opzichte van de te slopen woning en het realiseren van twee woningen onder een kap zal met dit plan de mate van verlichting beperkt toenemen. In de omgeving waar de woning gerealiseerd zullen worden, zal dit geen merkbaar verschil zijn. Uitgangspunt is dat er “s nachts zo min mogelijk buitenverlichting brandt.

6.18 Gezondheid

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

7. Sociale component

7.1 Sociale veiligheid

Er blijft sprake van een woonfunctie waardoor de sociale veiligheid op gelijk niveau blijft.

7.2 Zorg

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

7.3 Maatschappelijke functies

Er is geen sprake van het realiseren van maatschappelijke functies. Dit aspect is in het kader van dit plan niet relevant.

7.4 Sociale woningbouw

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

7.5 Overig

Dit aspect is in het kader van dit plan niet relevant.

8. Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Het gaat om een particulier initiatief waarbij de initiatiefnemers garant staan voor de economische uitvoerbaarheid van het plan. De initiatiefnemers en de gemeente hebben hiervoor een anterieure overeenkomst ondertekend. Eventuele planschadekosten en aan dit plan verwante kosten komen daarmee voor rekening van de initiatiefnemers. Ook de kosten die gepaard gaan met de uitvoering van dit bestemmingsplan zullen door de initiatiefnemers worden gedragen.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er is door initiatiefnemer uitvoering gegeven aan burgerparticipatie. Daarnaast wordt het ontwerpplan 6 weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder de gelegenheid heeft een zienswijze in te dienen.

8.3 Burgerparticipatie

De bewoners van de percelen Eikenlaan 10, 13, 14 zijn door de initiatiefnemer geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. Daarbij zijn geen negatieve reacties ontvangen.

8.4 Inspraak en vooroverleg

Provincie Overijssel
De provincie heeft een lijst opgesteld van plannen waarvoor geen vooroverleg nodig is. Volgens deze lijst is in bestaand stedelijk gebied geen vooroverleg noodzakelijk voor plannen voor woningbouw met minder dan 7 woningen. Dit plan voldoet hieraan.

Waterschap Drents Overijsselse Delta
In het kader van dit plan is de digitale watertoets doorlopen. Het resultaat van deze toets is een positief wateradvies van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het waterschap.

Ontwerp
Het voorliggend bestemmingsplan zal als ontwerp ter visie worden gelegd voor een periode van zes weken. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan in te dienen.

8.5 Recht van overpad

Dit aspect is in dit plan niet van toepassing.

8.6 Kabels en leidingen

In de voorbereiding en tijdens het bouwproces zal rekening gehouden worden met bestaande kabels en leidingen.

8.7 Bereikbaarheid

Het plangebied is onderdeel van de veiligheidsregio IJsselland. Gezien de ligging van het plangebied binnen de bebouwde kom van Staphorst mag verwacht worden dat er sprake is van goede opkomsttijden voor de brandweer en dat er voldoende primair en secundair bluswater aanwezig is. Het plan voorziet in de huisvesting van een zelfstandige huishoudens waarbij kan worden aangenomen dat de bewoners voldoende zelfredzaam zijn.

8.8 Tijdelijke opslag grond

Dit aspect is voor dit plan niet van toepassing.

9. Juridische aspecten

9.1 Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Deze gegevens zijn gebruikt bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels.

9.2 Opbouw regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

De opzet van de bestemmingsregels is gebaseerd op het geldende “De Streek, Veegplan”. Waarbij de bestemmingsregels zijn overgenomen. De niet van toepassing zijnde begrippen en bepalingen zijn niet opgenomen in dit plan.

Inleidende regels
Begrippen (Artikel 1): In dit artikel is een omschrijving gegeven van de in regels van dit bestemmingsplan gebruikte begrippen.

Wijze van meten (Artikel 2): Hierbij is een omschrijving aangegeven over de wijze van meten van in de regels aangegeven afstanden, oppervlakte- en inhoudsmaten.

Bestemmingsregels
In dit hoofdstuk zijn de regels betreffende de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen opgenomen. De bepalingen zijn als volgt opgebouwd:

1. Bestemmingsomschrijving: de omschrijving van het gebruik wat is toegestaan binnen de bestemming,
2. Bouwregels: de regels, waar en met welke maatvoering, mag worden gebouwd,
3. Afwijken van de bouwregels: de afwijkingsmogelijkheden welke specifiek gelden voor de bouwregels van de betreffende bestemming;
4. Specifieke gebruiksregels: in de specifieke gebruiksregels wordt aangegeven welk gebruik in strijd is met de bestemming, waaronder indien nodig specifieke voorwaardelijke verplichtingen.
5. Afwijken van de gebruiksregels: de afwijkingsmogelijkheden welke specifiek gelden voor de gebruiksregels van de betreffende bestemming;
6. Regels voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
7. Wijzigingsregels: de wijzigingsmogelijkheden welke specifiek gelden voor de regels van de betreffende bestemming.

In paragraaf 9.3 en 9.4 wordt een nadere toelichting gegeven van de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen.

Algemene regels
De op het plan van toepassing zijnde algemene regels worden beschreven in hoofdstuk 3.

Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel: Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de beoordeling van een bouwplan en op die wijze meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt.
- Algemene gebruiksregels: In deze regel is aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan. Deze regel gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming.
- Algemene afwijkingsregels: In deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- Algemene wijzigingsregels; In deze regels is een wijzigingsmogelijkheid gelden voor de regels van de voor dit plan geldende bestemmingen;
- Algemene procedureregels: De regels welke gelden door de toepassing van afwijking- en wijzigingsbevoegdheden;
- Overige regels: regels over onafhankelijk advies en regels over parkeer-, laad- en losruimte is geldend voor alle bestemmingen in dit plan.

Overgangs- en slotregels
In dit hoofdstuk staan de overgangs- en slotregels vermeld. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven onder welke titel het plan bekend staat.

9.3 Bouwregels

Op de gronden bestemd tot “Wonen-1” is de bouw van gebouwen zijnde hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Daarnaast zijn algemene bepalingen voor de bouw van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen opgenomen.

Er is een hoofdgebouw bestaande uit twee woningen onder een kap toegestaan. Waarbij bepaald is dat binnen het bouwvlak ten hoogste twee aaneen gebouwde woningen gebouwd mogen worden met een goot- en bouwhoogte van ten hoogste 3,6 meter en 10 meter en een zadeldak met een dakhelling van ten minste 30°.Bij elk hoofdgebouw respectievelijk elke woning mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd op ten minste 1 m achter de voorgevel rooilijn. Daarbij mogen vrijstaande bijgebouwen of overkappingen niet meer dan 15 m van het hoofdgebouw worden gebouwd. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd met een goot- en bouwhoogte van ten hoogste 4 en 6.6 meter en een dakhelling van ten minste 20°. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak mag naar grootte van het hoofdgebouw 75 m² tot ten hoogste 200 m² bedragen.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten hoogste 2 m mag bedragen. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak mag niet meer dan 3 m bedragen.

Binnen de bestemming “Waarde - Beschermd dorpsgezicht” kunnen burgemeester en wethouders met het oog op behoud, herstel en versterking van het karakteristieke dorpsgezicht (De Streek) nadere eisen stellen.

9.4 Gebruiksregels

In de bestemmingsomschrijving voor “Wonen-1” is opgenomen dat deze gronden zijn bestemd voor wonen. Daarbij zijn ondergeschikt aan het wonen het uitoefenen van nevenactiviteiten toegestaan, waarbij in de specifieke gebruiksregels is bepaald dat daarbij geen onevenredige overlast voor omwonenden mag ontstaan. Het aantal woningen binnen dit plangebied bedraagt ten hoogste twee woningen binnen het aangeduide bouwvlak.

De bestemming “Waarde - Beschermd dorpsgezicht” is opgenomen om ten behoeve van het behoud, herstel en versterking van het karakteristieke dorpsgezicht (De Streek).

9.5 Voorwaardelijke verplichtingen

Dit aspect is in het kader van dit plan niet relevant.

10. Handhaafbaarheid

10.1 Wijze van handhaafbaarheid

Het bestemmingsplan is een sturend instrument voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (bouwactiviteiten en gebruik van gronden en gebouwen) getoetst.

Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen. Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen vindt plaats via de publiekrechtelijke weg. Daarbij zal het college in beginsel handelen conform de algemene bepalingen van behoorlijk bestuur alsmede het gemeentelijk handhavingsbeleid.