Buitengebied, ph Dekkerland A28 (lpg)

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Toelichting

Bestemmingsplan

Buitengebied, ph Dekkerland A28 (lpg)

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in **Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

26 januari 2024

Status: Vastgesteld

Bestemmingsplan
"Buitengebied, ph Dekkerland A28 (lpg)"

Plannaam: "Buitengebied, ph Dekkerland A28 (lpg)"
IMRO-code: NL.IMRO.0180.5102023009-VS01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: 26 januari 2024

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies
Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 5

1.1 AANLEIDING 5
1.2 PLANGEBIED 5
1.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN 6
1.4 LEESWIJZER 8

HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING 9

2.1 BESTAANDE SITUATIE 9
2.2 NIEUWE SITUATIE 9
2.3 RANDVOORWAARDEN GEMEENTE 9
2.4 VERBETERING FYSIEKE LEEFOMGEVING 10

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADERS 11

3.1 RIJKSBELEID 11
3.2 PROVINCIAAL BELEID 11
3.3 GEMEENTELIJK BELEID 12
3.4 CONCLUSIE BELEID 12

HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN 13

HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID 14

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 14
5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 14
5.3 BURGERPARTICIPATIE 14
5.4 INSPRAAK EN VOOROVERLEG 14
5.5 OVERIGE ASPECTEN UITVOERBAARHEID 14

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE TOELICHTING 16

6.1 ALGEMEEN 16
6.2 OPBOUW REGELS 16
6.3 BOUW- EN GEBRUIKSREGELS 17
6.4 VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN 18

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

1.1.1 Algemeen

Shell tankstation Dekkersland (verder te noemen Shell) ligt langs de Rijksweg A28 richting Staphorst. Eerder vond hier de verkoop van lpg-brandstof plaats. De verkoop hiervan is gestopt en de lpg-installaties zijn verwijderd. Op basis van het geldende bestemmingsplan "bestemmingsplan Bedrijventerreinen Staphorst" is de verkoop van lpg planologisch nog toegestaan. Dit is geregeld met de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' en de bijbehorende veiligheidscontour 'veiligheidszone – lpg'. De contour reikt verder dan het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein. De gebiedsaanduiding voor de contour is ook deels opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied Staphorst".

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het verwijderen van de veiligheidscontour en functieaanduidingen met betrekking tot de verkoop van lpg van tankstation Dekkersland zoals die zijn opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen. Dit is noodzakelijk omdat paragraaf 4.3 van de gemeentelijke Externe Veiligheidsvisie bepaalt dat indien een risicoactiviteit wordt beëindigd de bijbehorende veiligheidscontour uit het bestemmingsplan dient te worden verwijderd.

Daarnaast worden bestaande recent vergunde activiteiten (ondergeschikte detailhandel/horeca voor de verkoop van (non-alcoholische) dranken en voedingsmiddelen (Starbucks) en het snellaaddstation (Fastned) meegenomen. Tevens wordt de planologische situatie van het parkeerterrein in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. Op deze manier ontstaat een eenduidig actueel planologisch kader. Er is geen sprake van fysieke ontwikkelingen en er ook geen sprake is van uitbreiding van bouw- dan wel gebruiksmogelijkheden die al zijn toegestaan op basis van het bestemmingsplan of een vergunning, met uitzondering van het correct bestemmen van het parkeerterrein. In dit geval wordt daarom volstaan met een beknopte toelichting.

1.1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Buitengebied, ph Dekkerland A28 (lpg)" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0180.5102023009-VS01) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de contour van de huidige bedrijfsbestemming van het tankstation samen met de ligging van de veiligheidscontour. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven ten opzichte van de het dorp Staphorst (rode ster) en ten opzichte van de directe omgeving (rode omlijning).



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving (Bron: OpenStreetMap)

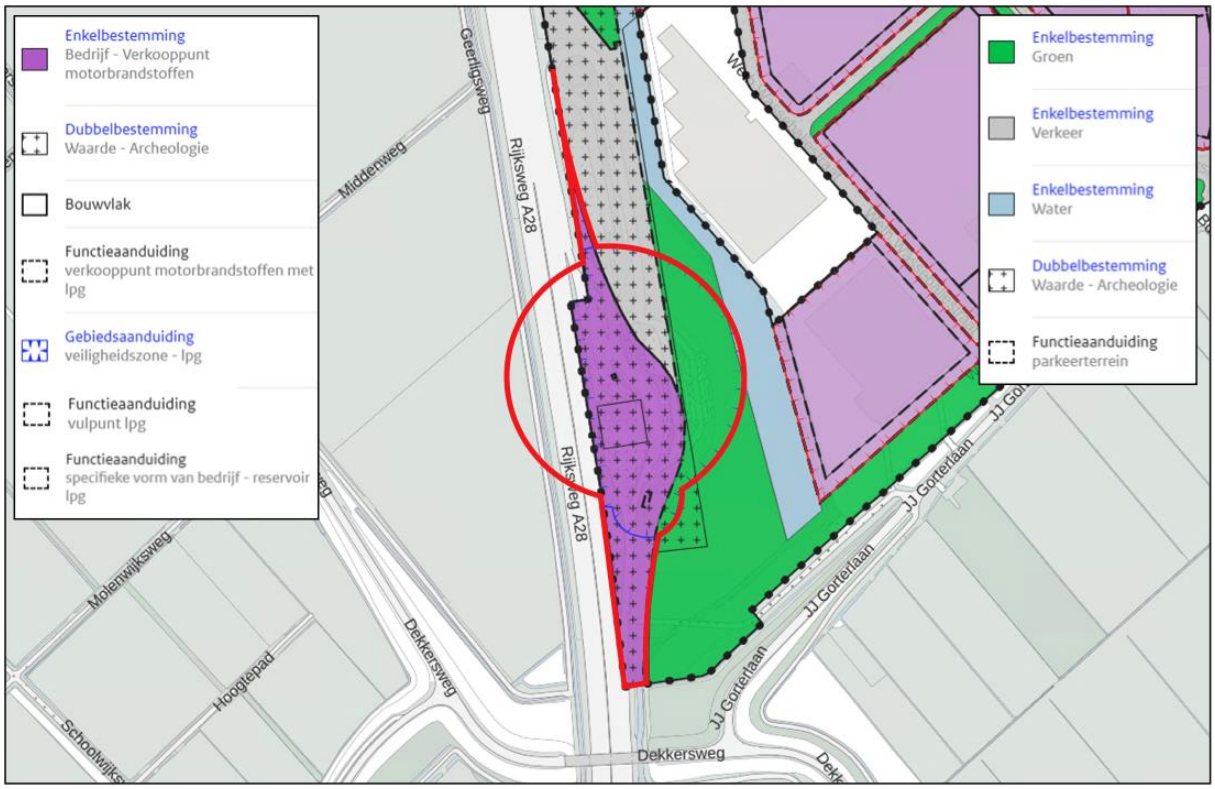
1.3 Geldend bestemmingsplan

1.3.1 Algemeen

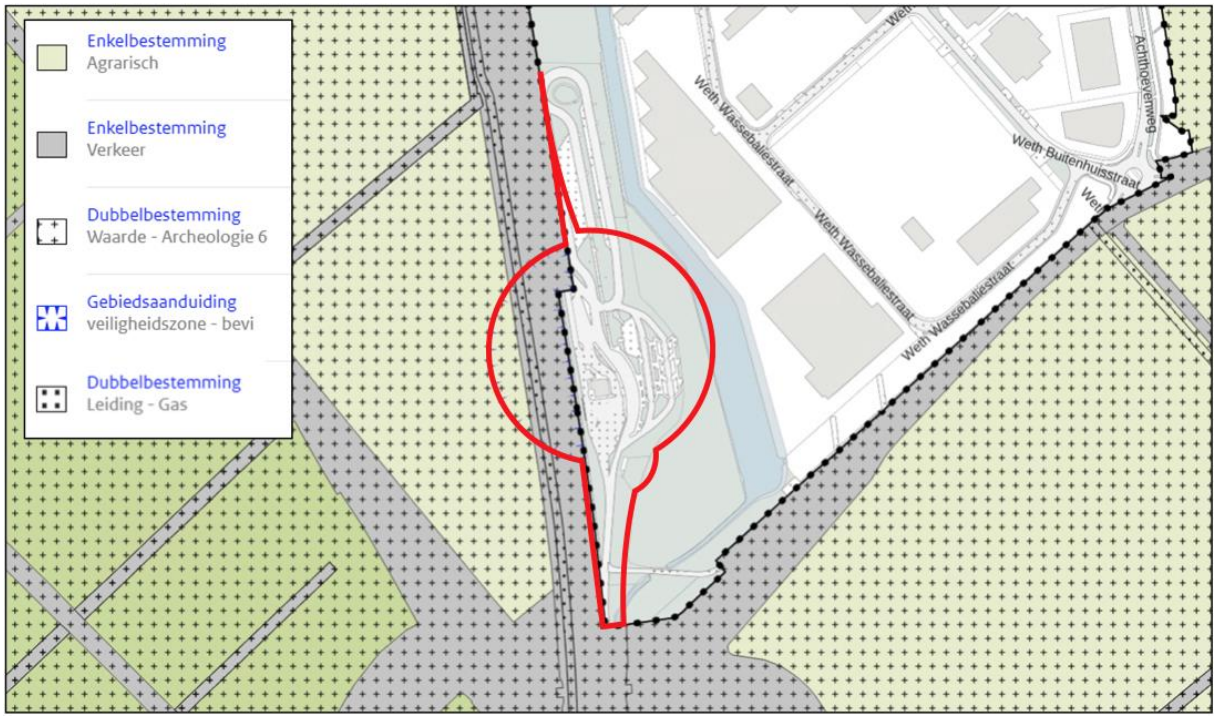
Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplannen "bestemmingsplan Bedrijventerreinen Staphorst" en "Bestemmingsplan Buitengebied Staphorst". Deze bestemmingsplannen zijn respectievelijk op 11 juni 2013 en 25 juni 2013 door de gemeenteraad van de gemeente Staphorst vastgesteld. Daarnaast geldt het paraplubestemmingsplan "Kleinschalige windturbines" (vastgesteld op 23 juni 2020). Het bestemmingsplan "Kleinschalige windturbines" voorziet in een regeling dat bij omgevingsvergunning windturbines met een maximale ashoogte van 25 meter kunnen worden toegestaan, onder de gestelde voorwaarden.

Daarnaast zijn onder het vigerend recht binnen het plangebied twee Wabo-projectbesluiten onherroepelijk geworden ter realisatie van een ondergeschikte detailhandel/horeca voor de verkoop van (non-alcoholische) dranken en voedingsmiddelen (Starbucks) en het snellaaddstation (Fastned).

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan "bestemmingsplan Bedrijventerrein Staphorst" opgenomen. Op afbeelding 1.3 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied Staphorst" opgenomen. Het plangebied is indicatief weergegeven met de rode contour.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding "bestemmingsplan Bedrijventerreinen Staphorst" (Bron: ruimtelijkplannen.nl)



Afbeelding 1.3 Uitsnede verbeelding "Bestemmingsplan Buitengebied Staphorst" (Bron: ruimtelijkplannen.nl)

1.3.3 Volledige beschrijving strijdigheden met geldend bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het verwijderen van de veiligheidscontouren en functieaanduidingen met bettrekking tot de verkoop van lpg van tankstation Dekkersland, zoals die zijn opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen. Daarnaast worden bestaande vergunde activiteiten meegenomen zodat een eenduidig

actueel planologisch kader ontstaat. Er is geen sprake van fysieke ontwikkelingen en er is ook geen sprake van uitbreiding van bouw- dan wel gebruiksmogelijkheden.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande en nieuwe situatie van het plangebied.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie Overijssel en de gemeente Staphorst beschreven.

In hoofdstuk 4 passeren de milieu- en omgevingsthema's de revue.

In de hoofdstukken 5 en 6 wordt respectievelijk ingegaan op de uitvoerbaarheid en de juridische aspecten/planverantwoording van het project.

HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Dit bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op de bedrijfsbestemming van het tankstation en de overige gronden binnen de gebiedsaanduidingen 'veiligheidszone – lpg' en 'veiligheidszone – bevi'. Het plangebied wordt globaal begrensd door het bedrijventerrein van Staphorst (noorden en oosten), agrarische (landbouw)gronden en de Rijksweg A28.

De ligging en begrenzing van het plangebied wordt weergegeven in afbeelding 2.1. Het plangebied is hierop indicatief weergegeven met de rode omlijning. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 2.1 Huidige situatie ter plaatse van het plangebied (Bron: PDOK)

2.2 Nieuwe situatie

Zoals in het vorige hoofdstuk al is vermeld worden met dit bestemmingsplan de veiligheidszones en de functieaanduidingen met betrekking tot de verkoop van lpg verwijderd. Daarnaast worden bestaande recent vergunde activiteiten, ondergeschikte detailhandel/horeca voor de verkoop van (non-alcoholische) dranken en voedingsmiddelen en snellaaddstation Fastned, meegenomen zodat een eenduidig actueel planologisch kader ontstaat. Tevens wordt de planologische situatie van het parkeerterrein in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. Er is geen sprake van fysieke ontwikkelingen en er is ook geen sprake van uitbreiding van bouw- dan wel gebruiksmogelijkheden die zijn toegestaan binnen de geldende bestemmingsplannen en vergunningen, met uitzondering van het correct bestemmen van het parkeerterrein.

2.3 Randvoorwaarden gemeente

De Omgevingskamer en de gemeente Staphorst hebben geen randvoorwaarden meegegeven bij het opstellen van dit bestemmingsplan.

2.4 Verbetering fysieke leefomgeving

Ruimtelijke kwaliteit uit zich in plannen die zijn opgesteld vanuit de belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde van het gebied waarin zich het plan bevindt. De term 'toekomstwaarde' is in feite synoniem aan de term 'duurzaamheid'. De provincie Overijssel en de gemeente Staphorst hebben ruimtelijke kwaliteit tot de pijler van ruimtelijk beleid gemaakt, zie ook de omgevingsvisies (zie paragraaf 3.2.1 en paragraaf 3.3.1 van deze toelichting).

In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke kwaliteit binnen voorliggend voornemen beschreven.

2.4.1 Gebruikswaarde

Het plan heeft betrekking op het verwijderen van gebruiksmogelijkheden uit het vigerend planologisch regime, waardoor de gronden in het plangebied een passende bestemming krijgen. Hierdoor wordt de gebruikswaarde van het plangebied, namelijk een tankstation zonder verkoop van lpg, in de toekomst geborgd. Dit komt de gebruikswaarde ten goede.

2.4.2 Belevingswaarde

De lpg-installaties zijn verwijderd en komen niet terug. Het plangebied wordt veiliger, de belevingswaarde wordt beter.

2.4.3 Toekomstwaarde (duurzaamheid)

Met het toekennen van een actueel planologisch kader kunnen de bestaande functies in het plangebied in de toekomst worden voortgezet. Voorliggend bestemmingsplan draagt dan ook bij aan de toekomstwaarde van het plangebied.

2.4.4 Sociale veiligheid

Voorliggend plan maakt geen fysieke ontwikkelingen mogelijk en heeft als zodanig geen invloed op de sociale veiligheid.

2.4.5 Conclusie

Als gevolg van het vaststellen van voorliggend plan worden de gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde en de sociale veiligheid van het plangebied verbeterd, dan wel niet aangetast.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADERS

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

3.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de voorloper van de NOVI, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

3.1.3 Toetsing van het initiatief aan het Rijksbeleid

Voorliggend bestemmingsplan ziet op het verwijderen van de veiligheidszone en functieaanduidingen met betrekking tot de opslag en verkoop van lpg. Daarnaast worden bestaande recent vergunde activiteiten (ondergeschikte detailhandel/horeca voor de verkoop van (non-alcoholische) dranken en voedingsmiddelen en snellaaddstation (Fastned) meegenomen zodat een eenduidig actueel planologisch kader ontstaat. Fysieke ontwikkelingen zijn niet aan de orde, en er is ook geen sprake van uitbreiding van bouw- en gebruiksmogelijkheden ten opzichte van de regels zoals deze gelden in de vigerende bestemmingsplannen en toegestane gebruiks- en bouwmogelijkheden uit de vergunningen. Hierdoor wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Overijssel. Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, die is verankerd in de Omgevingsverordening. Zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening hebben voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen gevolgen.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. De belangrijkst is de Omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar'. Het gemeente beleid gaat niet in op de mogelijkheden voor verkoop van LPG bij tankstations. In zijn algemeenheid neemt door het wegnemen van de mogelijkheden voor lpg opslag en verkoop en bijbehorende veiligheidsrisico's de leefbaarheid en bruikbaarheid van locaties rondom het tankstation toe en zijn meer mogelijkheden voor (gebieds)ontwikkelingen.

3.4 Conclusie beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de in dit hoofdstuk behandelde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het schrappen van de planologische mogelijkheid om de gronden te gebruiken als verkooppunt motorbrandstoffen van lpg. Daarmee wordt het gebruik als inrichting waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing niet langer planologisch mogelijk gemaakt en komen de bijbehorende veiligheidszones (plaatsgebonden risico en groepsrisico) te vervallen. Het zal daardoor in de toekomst niet meer mogelijk zijn om deze locatie als lpg-tankstation in gebruik te nemen. Het tankstation is daardoor geen Bevi-inrichting meer. Dit heeft een gunstig effect op het gebied van externe veiligheid aangezien er geen sprake meer is van een planologische risicobron. Ook is er sprake van een positief effect op het gebied van milieuzonering, omdat de te hanteren afstand tussen bedrijven en gevoelige functies (zoals wonen) kleiner wordt.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet verder niet in fysieke ontwikkelingen of uitbreiding van bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden ten opzichte van de mogelijkheden uit de geldende bestemmingsplannen en vigerende vergunningen. De huidige functies in het plangebied zijn reeds planologisch mogelijk hetzij in de vigerende bestemmingsplannen, hetzij in een besluit/vergunning, waardoor het niet noodzakelijk is om deze aspecten opnieuw te toetsen.

HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

Er is hier sprake van een door de gemeente geregisseerde bestemmingsplanherziening. Het plan wordt gedekt uit de gemeentelijke middelen. Het plan is financieel uitvoerbaar.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode kan iedereen het plan bekijken, vragen stellen en een zienswijze indienen. Deze paragraaf wordt na afloop van de inzagetermijn aangevuld.

5.3 Burgerparticipatie

Voorliggend bestemmingsplan ziet uitsluitend toe op het schrappen van de planologische mogelijkheid om de gronden te gebruiken als verkooppunt motorbrandstoffen van lpg. Zoals eerder vermeld is er ook geen sprake van enige fysieke ontwikkeling of uitbreiding van bouw- en gebruiksmogelijkheden ten opzichte van het vigerende planologisch regime. Het is niet noodzakelijk een participatietraject te doorlopen.

5.4 Inspraak en vooroverleg

5.4.1 Vooroverleg

Omdat er geen sprake is van een provinciaal belang of een waterschapsbelang en deze partiële herziening uitsluitend voorziet in het planologisch wegnemen van de mogelijkheden voor de verkoop van lpg en de lpg-veiligheidszones is overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) niet nodig. Het ontwerpbestemmingsplan wordt direct ter inzage gelegd.

5.4.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 13 december 2023 tot en met 23 januari 2024 voor eenieder voor zienswijzen ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

5.5 Overige aspecten uitvoerbaarheid

<u>Recht van overpad</u>
Het aspect 'recht van overpad' is niet relevant gezien de aard van voorliggend bestemmingsplan.

<u>Kabels en leidingen</u>
Het bestemmingsplan leidt niet tot een belemmering voor wat betreft kabels en leidingen.

<u>Bereikbaarheid (hulpdiensten, huisvuildiensten, tijdens bouw)</u>
Het plangebied is en blijft voldoende bereikbaar voor hulpdiensten om op tijd ter plaatse zijn in het geval van een calamiteit. Ook is het perceel zo ingericht dat vuildiensten op een veilige en adequate wijze kan aan- en afrijden en hun werkzaamheden verrichten.

Tijdelijke opslag grond

Het aspect 'tijdelijke opslag grond' is niet relevant gezien de aard van voorliggend bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE TOELICHTING

6.1 Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken 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. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Opbouw regels

6.2.1 Algemeen

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. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen 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. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. 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.

6.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (Artikel 1)

  In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- Wijze van meten (Artikel 2)

  Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, afstanden tot perceelsgrenzen, etc.);

- Nadere eisen: burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van bepaalde aspecten;
- Specifieke gebruiksregels: bepalingen wat onder strijdig gebruik wordt aangemerkt;
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

6.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 11)*
  Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 12)*
  In dit artikel staat beschreven welk gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval strijdig zijn met het bestemmingsplan. Ook zijn hier vormen van toegestaan gebruik omschreven.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 13)*
  In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 14)*
  Dit artikel beschrijft de algemene wijzigingsregels. Deze regels maken het mogelijk om een gebouw van openbaar nut te bouwen.
- *Algemene procedureregels (Artikel 15)*
  Dit artikel beschrijft de algemene procedureregels. Hierin zijn nadere eisen opgenomen alsmede een bepaling over de plaatsing en aansluiting van kleinschalige windturbines.
- *Overige regels (Artikel 16)*
  In de overige is de werking van wettelijke regelingen opgenomen en zijn algemene toetsingscriteria voor afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.3 Bouw- en gebruiksregels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Ten aanzien van de plansystematiek voor de bestemmingen vormt het bestemmingsplan "bestemmingsplan Bedrijventerreinen Staphorst" de basis. De geldende bestemmingen en aanduidingen zijn uit de bestaande situatie overgenomen, behalve de aanduidingen die gerelateerd zijn aan de verkoop van lpg. Een deel van het plangebied ligt ook binnen de huidige begrenzing van het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied Staphorst", omdat de veiligheidscontour daar ook overheen reikt. Ook alle bestemmingen uit het bestemmingsplan voor het buitengebied zijn overgenomen in dit bestemmingsplan. Omdat beide bestemmingen een bestemming 'Verkeer' kennen is in dit plan onderscheid gemaakt in 'Verkeer – 1' en 'Verkeer – 2' om zo de geldende planologische situatie beleidsneutraal over te nemen in dit bestemmingsplan.

De aanpassingen in de planregels zien op het verankeren van de toegestane bouwwerken en gebruiksmogelijkheden uit de vergunningen voor Starbucks en het snellaadstation Fastned. Ten aanzien van de uitbouw voor Starbucks is het bouwvlak vergroot en ten aanzien van de Fastned is een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - snellaadstation' opgenomen. Deze aanpassingen vinden plaats binnen de bestemming 'Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen'.

6.4 Voorwaardelijke verplichtingen

In de regels behorend bij het voorliggende bestemmingsplan zijn geen voorwaardelijke verplichtingen opgenomen.