

QuickScan

Behorende bij een conceptaanvraag/aanvraag vooroverleg 'handelen in strijd regels Omgevingsplan'

Gegevens verzoek

Naam van het plan : **nieuwbouw 6 BeBo - woningen (beneden-bovenwoningen)**
Locatie van het plan : **Ebbinge Wubbenlaan 12 -14 Staphorst**
Datum indiening : **7 april 2026**
Datum aanvulling :

Beschrijving van het plan

Beschrijving:

Het ingediend plan omvat de bouw van 6 BeBo - woningen. De woningen op de begane grond zijn geschikt voor de doelgroep senioeren. De woningen op de verdieping zijn passend voor één- tot tweepersoonshuishoudens.

Afwijking(en)

Huidige regelgeving

[bestemmingsplan Staphorst Dorp – Rouveen 2016](#)

planstatus: vastgesteld 2016-01-26

identificatie: NL.IMRO.0180.1102015001-VS01

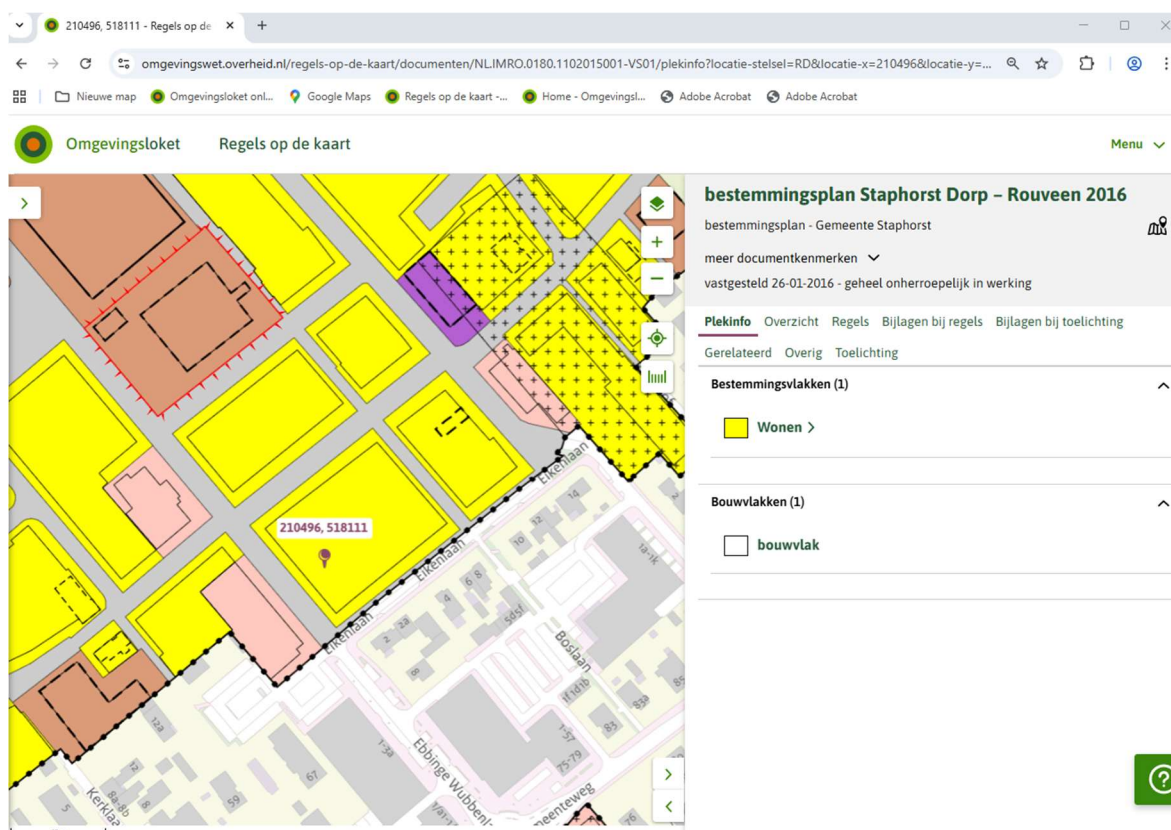
type plan: bestemmingsplan

naam overheid: gemeente Staphorst

ondergrond: grootschalige basiskaart (GBK) (2015-03-25)

IMRO-versie: IMRO2012

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL.IMRO.0180.1102015001-VS01/plekinfo?locatie=Ebbinge%20Wubbenlaan%2012,%207951AB%20Staphorst&session=b12959c9-7338-4e4d-af35-4a1684819e50>



210496, 518111 - Regels op de kaart

omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL.IMRO.0180.1102015001-VS01/plekinfo?locatie-stelsel=RD&locatie-x=210496&locatie-y=...

Nieuwe map Omgevingsloket online Google Maps Regels op de kaart Home - Omgevingsloket Adobe Acrobat Adobe Acrobat

Omgevingsloket Regels op de kaart Menu

bestemmingsplan Staphorst Dorp – Rouveen 2016

bestemmingsplan - Gemeente Staphorst

meer documentkenmerken

vastgesteld 26-01-2016 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (1)

- Wonen >

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Omschrijving afwijking(en) van de regels / verbeelding en bkl, bal, bbl en bruidsschat

Artikel 14 Wonen

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen en daaraan ondergeschikt: >✓ontwerp voldoet hieraan
 - aan huis verbonden beroepen;
 - aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten;
 - bed & breakfast;
 - woonruimte in verband met mantelzorg of inwoning;
 - kinderopvang;
- tuinen en erven;
- garageboxen;
- parkeervoorzieningen>✓ontwerp voldoet hieraan;
- groenvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen, niet zijnde een gasdrukmeet- en regelstation en niet zijnde een risicovolle inrichting;
- bestaande bedrijvigheid;
- bestaande detailhandel;
- dienstverlening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**dienstverlening**';
- ter plaatse van de aanduiding '**zorgwoning**' uitsluitend voor aanleunwoningen;
- het behoud van de uitwendige hoofdvorm van gebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**karakteristiek**';
- voet- en fietspaden;
- water;

met dien verstande dat:

- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**gestapeld**' gestapelde woningen zijn toegestaan;
opm 1. Aanduiding 'gestapeld' is voor de locatie E. Wubbenlaan niet van toepassing, en daarmee zijn gestapelde woningen op deze locatie nu niet toegestaan.
Een ontwerp van 6 BeBo- woningen (gestapelde woningen) op deze locatie wijkt af op basis van dit punt.
- het gezamenlijke aantal woningen op de gronden met deze bestemming niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal, waarbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal wooneenheden**' maximaal het aangegeven aantal woningen is toegestaan; **opm 2.** Het huidige aantal woningen op deze locatie is 2, het ingediende ontwerp bevat 6 wooneenheden.

- *de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten uitsluitend is toegestaan voorzover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan. Dit betekent dat:*
 - *de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;*
 - *de aan huis verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteiten uitsluitend in pandig mogen worden verricht;*
 - *de gebruiker van de woning ook degene moet zijn die de aan huis verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteiten uitoefent;*
 - *de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;*
 - *behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep of bedrijf, geen detailhandel mag plaatsvinden;*
 - *het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;*
 - *aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten uitsluitend activiteiten mogen betreffen die zijn aangemerkt als categorie 1 in de als **Bijlage 1** opgenomen Staat van bedrijven;*
- *het vloeroppervlak dat wordt gebruikt ten behoeve van de functies genoemd **onder h en i** niet meer dan 50% mag bedragen. -> ✓ **allen niet van toepassing.***

Procedure

Welke planologische procedure wordt van de gemeente gevraagd om af te wijken van het geldende bestemmingsplan?

Procedure: ~~OPA~~

X BOPA

~~Wijziging Omgevingsplan / TAM-IMRO plan~~

Toelichting:

Ruimtelijke motivatie (inclusief woningbouwprogramma)

Motivatie:

De gemeente Staphorst, huurdersvereniging TOEK en VechtHorst hebben prestatieafspraken voor woningbouw en woonbeleid opgesteld voor de periode 2026 t/m 2029. Deze afspraken zijn onderdeel van de gemeentelijke woonvisie "Samen werken aan wonen" die eind 2025 met partners tot stand kwam. De woonvisie vormt de basis voor de prestatieafspraken. (bron: prestatie meerjarige prestatieafspraken 2026 t/m 2029 d.d. 08-12-2025).

♦ Praktische afspraken in de prestatieafspraken:

- **Woningbouwprogramma tot 2030: Er is afgesproken dat er in Staphorst tot 2030 zo'n 20 geclusterde woningen worden ontwikkeld, waarvan maximaal 50% via VechtHorst. Daarbij kijkt de gemeente samen met VechtHorst naar werkelijke vraag en mogelijkheden binnen de bestaande voorraad.**
- **Huisvesting aandachtsgroepen: De afspraken noemen ook samenwerking rond huisvesting van wettelijke urgenten en statushouders, in aansluiting op regionale afspraken en de nieuwe evenwichtige verdeelafspraken.**

(bron: prestatie meerjarige prestatieafspraken 2026 t/m 2029 d.d. 08-12-2025).

Dit ontwerp is bekend en wordt beschreven in de planning, behorend bij deze prestatieafspraken.

In deze woonvisie wordt uitgebreid omschreven per woonkern wat de verwachte groei van het aantal huishoudens is tot 2020, met daarbij aangegeven de doelgroep en het soort woning.

Voor de kern Staphorst is daarin o.a. omschreven dat er vraag is naar meer betaalbare, huurwoningen voor senioren, dichtbij voorzieningen.

Aan de Ebbinge Wubbenlaan 12-14 staan 2 bestaande wat verouderde eengezinswoningen in eigendom van woonstichting VechtHorst. De locatie biedt mogelijkheden om nieuwe woningbouw te ontwikkelen passend binnen de ambitie die omschreven is in de woonvisie en de prestatieafspraken. Het ontwerp voor de nieuwe woningen voorziet in 6 BeBo - woningen passend bij de omschreven doelgroep (senioren en één- tot tweepersoonshuishoudens.). De locatie ligt tegenover de (winkel)voorzieningen, centraal in het (winkel)centrum van Staphorst.

Ruimtelijke inpassing (inclusief KGO)

Motivatie:

De 6 BeBo - woningen worden gerealiseerd in één bouwblok dat aansluit op de bestaande bebouwingsstructuur aan de Ebbinge Wubbenlaan. De woningen zijn met hun voorgevel en individuele entrees georiënteerd op de straat en volgen de bestaande rooilijn.

De nokrichting van het bouwblok is parallel aan de Ebbinge Wubbenlaan en is hiermee gelijk aan de huidige huurwoningen op deze plek. De nokrichting van de overige woningen aan de Ebbinge Wubbenlaan zijn haaks op deze weg georiënteerd, Hiermee past de stedenbouwkundige massa binnen het bestaande straatbeeld.

De benedenwoningen beschikken over een voortuin aan de straatzijde en een privé buitenruimte aan de achterzijde, waar tevens de individuele bergingen zijn gesitueerd.

De bovenwoningen hebben elk een eigen entree op de begane grond en zijn opgezet over twee verdiepingen. Op de eerste verdieping bevinden zich de leefruimten met aansluitend een dakterras. Op de tweede verdieping zijn de hoofdslaapkamer en badkamer ondergebracht.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein via een nieuwe in- en uitrit aan de Ebbinge Wubbenlaan. Deze nieuwe in- en uitrit zijn ter vervanging van twee bestaande in-uitritten op de kavel. In totaal worden elf parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan één bestemd is voor mindervaliden (MIVA).

De notitie Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) beperkt zich tot de vraag of, en zo ja onder welke condities, woningen in het buitengebied uitgebreid mogen worden. De locatie Ebbinge Wubbenlaan 12-14 ligt niet in het buitengebied, daarmee is de notitie KGO voor deze locatie niet van toepassing.

Milieu en gezondheid

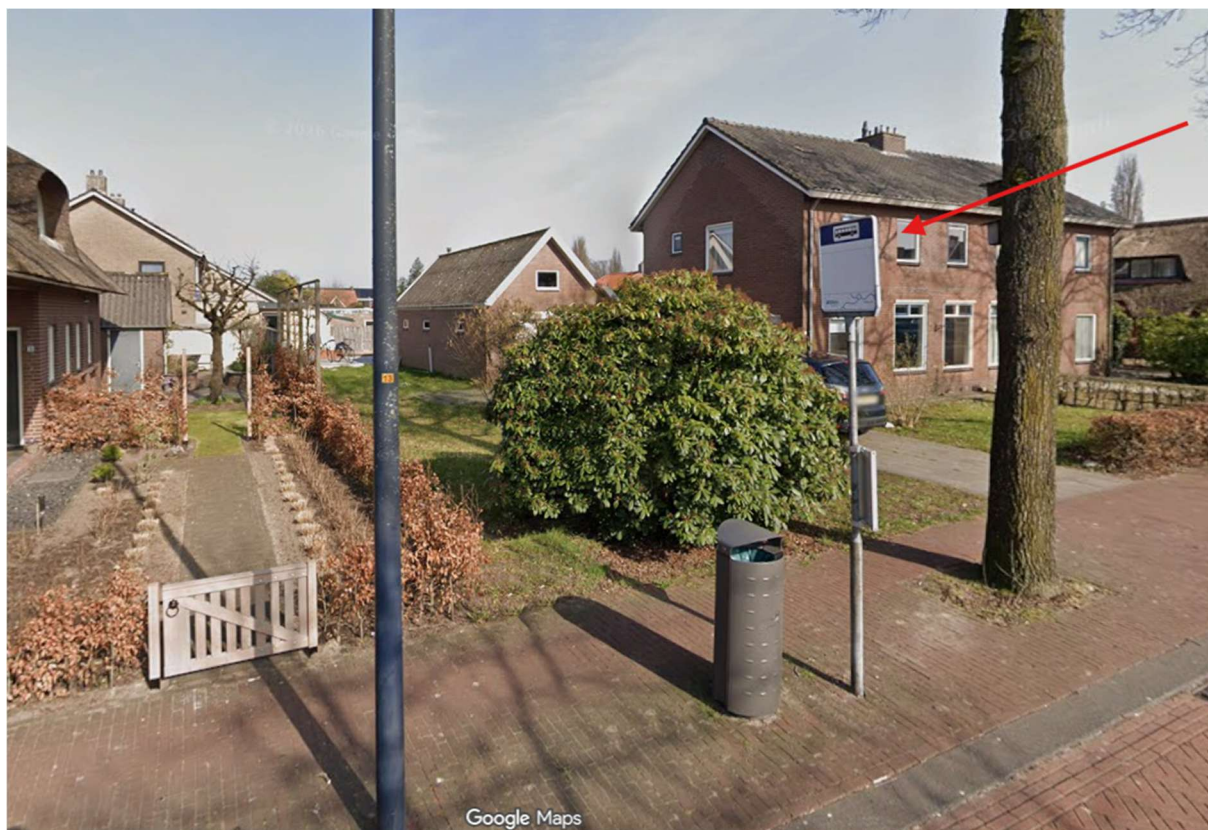
De onderzoeken ten behoeve van de voorgenomen ruimtelijke procedure zijn in uitvoering. De quickscan flora- en faunaonderzoek is inmiddels afgerond, en is tevens ingediend. Het asbestinventarisatie- rapport ten behoeve van de sloopmelding van de bestaande woningen aan de Ebbinge Wubbenlaan zijn inmiddels bekend. Er zijn asbest verdachte sporen gevonden, deze zullen door een gespecialiseerde en gecertificeerde asbest-saneerder verwijderd worden.

Daarnaast zullen de overige benodigde onderzoeken (bodem – en luchtkwaliteit, evt. geur- en geluidsonderzoeken) in de BOPA opgesteld gaan worden.

Verkeer / parkeren

Toelichting:

Verkeer: De nieuwe in- en uitrit zijn ter vervanging van twee bestaande in-uitrichten op de kavel. Hierdoor is er minder verstoring op het doorgaande verkeer op de Ebbinge Wubbenlaan. Tevens wordt er rekening gehouden met de positie van de nieuwe in- uitrit ten aanzien van de huidige bushalte (lijn 40 Meppel) op deze locatie. Zie ook:



(bron: Google-maps – maart 2022).

Parkeren vindt plaats op eigen terrein via een nieuwe in- en uitrit aan de Ebbinge Wubbenlaan. In totaal worden elf parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan één bestemd is voor mindervaliden (MIVA).

Voor de berekening van de aantal parkeerplaatsen, is uitgegaan van de volgende kengetallen: (bron: Nota Parkeergetallen gem. Staphorst; vastgesteld 27-11-2018).

Parkeerkengetallen

Hieronder zijn de parkeerkengetallen voor de functies weergegeven. De norm wordt, tenzij andere aangegeven, per 100 m2 bruto vierkante meter vloeroppervlak (BVO) berekend.

3.1 Wonen

Functie	Parkeerkengetallen				Aandeel bezoekers
	bebouwde kom		buitengebied		
	Min.	Max.	Min.	Max.	
Koop, vrijstaand	2,0	2,7	2,0	2,8	0,3 per woning
Koop, 2-onder-1-kap	2,0	2,6	2,0	2,6	0,3 per woning
Koop, tussen / hoek	2,0	2,4	2,0	2,4	0,3 per woning
Koop, etage duur	2,0	2,5	2,0	2,5	0,3 per woning
Koop, etage midden	1,5	2,3	1,5	2,3	0,3 per woning
Koop, etage goedkoop	1,2	2,0	1,2	2,0	0,3 per woning
Huurhuis, vrije sector	1,6	2,4	1,6	2,4	0,3 per woning
Huurhuis, sociale huur	1,2	2,0	1,2	2,0	0,3 per woning
Huur, etage, duur	1,5	2,3	1,5	2,3	0,3 per woning
Huur, etage midden / goedkoop	1,0	1,8	1,0	2,8	0,3 per woning
Kamerverhuur zelfstandig	0,6	0,8	0,6	0,8	0,3 per woning
Kamerverhuur, studenten, niet zelfs.	0,2	0,3	0,2	0,3	0,3 per woning
Aanleunwoning en serviceflat	1,0	1,4	1,0	1,4	0,3 per woning

Parkeernorm : min. 1,2 pp. tot max. 2,0 pp. per woning, per 100 m² BVO,
aandeel bezoekers : 0,3 pp. per woning, per 100 m² BVO,
Totaal BVO : 508 m²

Totaal parkeerplaatsen :
Minimaal: $(1,2 + 0,3) \times 5,08 \Rightarrow 8$ parkeerplaatsen;
Maximaal: $(2,0 + 0,3) \times 5,08 \Rightarrow 12$ parkeerplaatsen;
Totaal aanwezig; 11 parkeerplaatsen -> Voldoet !

Positie parkeerplaatsen : op eigen terrein

Externe veiligheid

Toelichting:

Externe omgevingsfactoren als buisleidingen / hoog- en middenspannings-leidingen zullen vroegtijdig in kaart worden gebracht. Door de initiatiefnemer zal een KLIC-melding uitgevoerd gaan worden.

Water

Toelichting:

De watertoets is uitgevoerd. Deze is separaat bijgevoegd.

Participatie

Toelichting:

Inmiddels zijn door Vechthorst al gesprekken gevoerd met de omwonenden en naastliggende ondernemers & middenstand aan de Ebbinge Wubbenlaan. Enkele opmerkingen op het ontwerp zijn al verwerkt in de tekeningen, en doormiddels van een aantal visualisaties is zichtbaar gemaakt de evt. inkijk vanuit het de buitenruimte op de 1^e verdieping naar naastliggende percelen.

Daarnaast wordt er nog een volgende participatie-moment ingepland, voorafgaand wanneer de BOPA-procedure wordt ingediend. Hierbij zullen de in te dienen stukken getoond worden.

En er zal een participatie-moment ingepland worden voorafgaande de sloop van de bestaande huurwoningen, zodat er duidelijke afspraken gemaakt kunnen worden met omwonenden, naastliggende ondernemers & middenstand en hoofdaannemer en sloopbedrijf en uiteraard ook Vechthorst.

Overige

Toelichting:

-