Staphorst Dorp - Rouveen, ph Oranje-, Beatrix- en Julianastraat

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Toelichting

Bestemmingsplan
Staphorst Dorp – Rouveen, ph
Oranje-, Beatrix- en Julianastraat

Uw specialist in

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Mei 2023

Status: Vastgesteld

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

T 0546 454 466

E info@bjz.nu

Bestemmingsplan
“Staphorst Dorp – Rouveen, ph Oranje-, Beatrix- en Julianastraat”

Plannaam: Staphorst Dorp – Rouveen, ph Oranje-, Beatrix- en Julianastraat
IMRO-code: NL.IMRO.0180.1102022002-VS01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Mei 2023

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML NIEUWEGEIN

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 6

1.1 AANLEIDING 6
1.2 PLANGEBIED 7
1.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN 7
1.4 LEESWIJZER 9

HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING 10

2.1 BESTAANDE SITUATIE 10
2.2 NIEUWE SITUATIE 12
2.3 RANDVOORWAARDEN GEMEENTE 14
2.4 VERBETERING FYSIEKE LEEFOMGEVING 15

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADERS 17

3.1 RIJKSBELEID 17
3.2 PROVINCIAAL BELEID 19
3.3 GEMEENTELIJK BELEID 28

HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN 32

4.1 MILIEUEFFECTRAPPORTAGE 32
4.2 DUURZAAMHEID EN KLIMAAT 33
4.3 BODEM 34
4.4 GELUID 34
4.5 LUCHTKWALITEIT 35
4.6 GEUR 36
4.7 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING 38
4.8 EXTERNE VEILIGHEID 40
4.9 WATER 43
4.10 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE 48
4.11 FLORA EN FAUNA 49
4.12 VERKEER, PARKEREN, IN- EN UITRITTEN 52
4.13 BRANDVEILIGHEID 54
4.14 VERLICHTING 54
4.15 GEZONDHEID (STRALING EN Q-KOORTS) 55
4.16 RELATIE MET ANDERE TOESTEMMINGSVEREISTEN (ZOALS ACTIVITEITENBESLUIT) 55

HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID 55

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 55
5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 55
5.3 BURGERPARTICIPATIE 55
5.4 INSPRAAK EN VOOROVERLEG 57
5.5 RECHT VAN OVERPAD 58
5.6 KABELS EN LEIDINGEN 58
5.7 BEREIKBAARHEID (HULPDIENSTEN, HUISVUILDIENSTEN, TIJDENS BOUW) 58
5.8 TIJDELIJKE OPSLAG GROND 58

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE TOELICHTING 59

6.1 ALGEMEEN 59
6.2 OPBOUW REGELS 59
6.3 BOUW- EN GEBRUIKSREGELS 60
6.4 VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN 61

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 62

BIJLAGE 1 STEDENBOUWKUNDIG PLAN 62
BIJLAGE 2 BEELDKWALITEITSPLAN 63
BIJLAGE 3 AERIUS-BEREKENING 64
BIJLAGE 4 AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING 65
BIJLAGE 5 BODEMONDERZOEK 66
BIJLAGE 6 AKOESTISCH ONDERZOEK WEG- EN RAILVERKEERSLAWAAI 67
BIJLAGE 7 UITKOMSTEN WATERTOETS 68
BIJLAGE 8 QUICKSCAN ECOLOGIE 69
BIJLAGE 9 NADER ONDERZOEK ECOLOGIE 70
BIJLAGE 10 ONTWERPBESLUIT VASTSTELLING HOGERE GRENSWAARDE 71

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

1.1.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de herstructurering van het gebied gelegen tussen de Oranjestraat, Koningin Julianastraat en Prinses Beatrixstraat in Staphorst. Ter plaatse van dit gebied (hierna: plangebied) zijn in de huidige situatie 40 grondgebonden woningen en 16 garageboxen aanwezig. De huidige woonbebouwing voldoet niet meer aan de hedendaagse woon-(en duurzaamheids)eisen en wensen. Het is daarom de wens van initiatiefnemer VechtHorst om het plangebied te herontwikkelen.

Door middel van voorliggend planvoornemen maakt deze bestaande bebouwing (na sloop) plaats voor 34 appartementen en 27 grondgebonden woningen, een en ander met bijbehorende parkeervoorzieningen. Met de realisatie van deze woningen wordt zowel het aanbod als de differentiatie van het sociale huuraanbod in Staphorst vergroot. Deze herontwikkeling geeft ook de mogelijkheid om de huidige stedenbouwkundige stempelstructuur aan te passen. Deze stempelstructuur wijkt af van de stedenbouwkundige karakteristieken in de buurt. Na een uitgebreid participatietraject (voorafgaand aan deze planologische procedure) met de relevante betrokken partijen en stakeholders is daarom gekozen het nieuwe bouwplan beter aan te sluiten op de omgeving en te kiezen voor een stedenbouwkundig bouwblokprincipe. Een direct gevolg hiervan is dat het openbare groen meer geclusterd en samengevoegd kan worden en daarmee meer kwaliteit krijgt. Tevens wordt de scheiding tussen openbare en privégrond daarmee helderder.

Op het voornemen heeft de omgevingskamer van de gemeente Staphorst (d.d. 20 juni 2022) onder voorwaarden een positief advies gegeven, waarna het college (d.d. 5 juli 2022) onder voorwaarden een positief standpunt heeft ingenomen.

Het bovengenoemde planvoornemen is echter niet in overeenstemming met de geldende gebruiks- en bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan "Staphorst Dorp – Rouveen 2016" van de gemeente Staphorst, aangezien het planvoornemen de geldende bestemmingen 'Wonen' en 'Groen' overschrijdt. Binnen de bestemming 'Groen' is het realiseren en bewonen van reguliere woningen niet toegestaan. Binnen de bestemming 'Wonen' past de beoogde nieuwbouw niet geheel binnen de ter plaatse geldende bouwvlakken. Tenslotte is gestapelde bouw niet toegestaan.

Een herziening van het vigerende bestemmingsplan is daarom noodzakelijk om de realisatie van voorliggende ontwikkelingen mogelijk te maken. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Aangetoond wordt dat de herziening van de bestemming in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Staphorst Dorp – Rouveen, ph Oranje-, Beatrix- en Julianastraat" bestaat uit de volgende stukken:

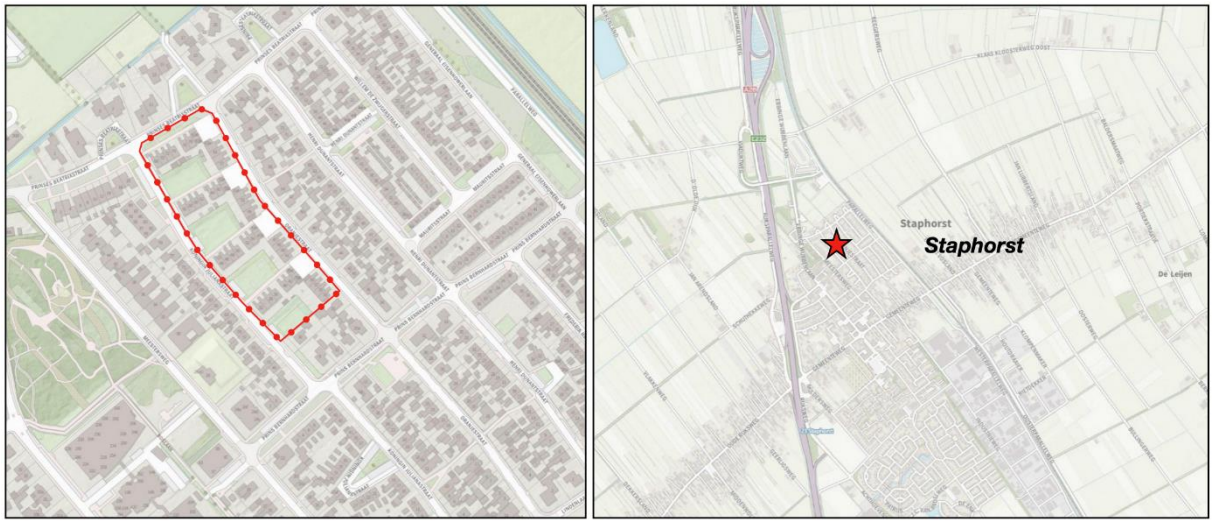
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0180.1102022002-VS01) en een renvooi;
- regels.

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

1.2.1 Ligging

Het plangebied ligt gelegen tussen de Oranjestraat, Koningin Julianastraat en Prinses Beatrixstraat in de kern Staphorst. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Staphorst, sectie AG, perceelnummer 2771 (deels), 2244, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568 en 2569. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven in de kern Staphorst (rode ster) en ten opzichte van de directe omgeving (rode omlijning). De rode omlijning geeft het plangebied indicatief weer.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in de kern Staphorst en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 Geldend bestemmingsplan

1.3.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Staphorst Dorp – Rouveen 2016". Dit bestemmingsplan is op 26 januari 2016 door de gemeenteraad van de gemeente Staphorst vastgesteld. Daarnaast geldt het bestemmingsplan “Kleinschalige windturbines” (vastgesteld op 23 juni 2020).

Het plangebied heeft op basis van het geldende bestemmingsplan “Staphorst Dorp – Rouveen 2016” deels de enkelbestemming ‘Wonen’ met daarbij diverse bouwvlakken. De bouwhoogte van woningen inclusief aanbouwen en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 12 meter, de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen behorende bij een woning mag niet meer dan 7 meter bedragen. Op één locatie is een specifieke bouwaanduiding opgenomen, waarvoor geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 10' de bouwhoogte van antennes, gemeten vanaf peil, niet meer dan 10 meter mag bedragen. Verder geldt gedeeltelijk de bestemming ‘Groen’ en tenslotte deels de bestemming ‘Verkeer’.

Op afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het geldend bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is indicatief weergegeven met de rode contour.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan “Staphorst Dorp – Rouveen 2016” (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Beschrijving bestemmingen en aanduiding

Enkelbestemming ‘Groen’

De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn met name bestemd voor groenvoorzieningen, voet- en fietspaden en ook voor nutsvoorzieningen, niet zijnde een gasdrukmeet- en regelstation en niet zijnde een risicovolle inrichting. Verder mogen hier speelvoorzieningen, water en bestaande parkeervoorzieningen aanwezig zijn. Er zijn geen gebouwen toegestaan.

Enkelbestemming ‘Verkeer’

De voor ‘Verkeer’ aangewezen gronden zijn bestemd voor met name wegen van niet meer dan twee rijstroken, voor voet- en fietspaden en ook parkeervoorzieningen. Daarbij zijn ook groenvoorzieningen en speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen, niet zijnde een gasdrukmeet- en regelstation en niet zijnde een risicovolle inrichting toegestaan. Tevens zijn deze gronden ook bestemd voor water.

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen.

Enkelbestemming ‘Wonen’

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen met daaraan ondergeschikt aan huis verbonden beroepen en/of aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten. Verder voor een bed & breakfast en woonruimte in verband met mantelzorg of inwoning. Tevens zijn de gronden bedoeld voor tuinen en erven, garageboxen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat een overschrijding van bouwvlakken met maximaal 0,5 meter is toegestaan in verband met isolerende maatregelen aan gevels. De woningen mogen vrijstaand, twee aan één, geschakeld dan wel in rijtjesvorm worden gebouwd. De bouwhoogte van woningen inclusief aanbouwen en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 12 meter, de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen behorende bij een woning mag niet meer dan 7 meter bedragen. Op één locatie is een specifieke bouwaanduiding opgenomen, waarvoor geldt dat ter plaatse van de aanduiding

'specifieke bouwaanduiding - 10' de bouwhoogte van antennes, gemeten vanaf peil, niet meer dan 10 meter mag bedragen.

1.3.3 Volledige beschrijving strijdigheden met geldend bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het slopen van de binnen het plangebied aanwezige bebouwing. Hierbij maakt deze bestaande bebouwing plaats voor 34 appartementen (gestapelde bouw) en 27 grondgebonden woningen, een en ander met bijbehorende parkeervoorzieningen.

Het bovengenoemde planvoornemen is niet in overeenstemming met de geldende gebruiks- en bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan "Staphorst Dorp – Rouveen 2016" van de gemeente Staphorst, aangezien het planvoornemen qua projectie de geldende bestemmingen 'Wonen' en 'Groen' overschrijdt. Binnen de bestemming 'Groen' is het realiseren en bewonen van reguliere woningen niet toegestaan. Binnen de bestemming 'Wonen' past de beoogde nieuwbouw niet geheel binnen de ter plaatse geldende bouwvlakken. Tenslotte is gestapelde bouw niet toegestaan.

Een herziening van het vigerende bestemmingsplan is daarom noodzakelijk om de realisatie van voorliggende ontwikkelingen mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om het voornemen te kunnen realiseren.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande en nieuwe situatie van het plangebied, inclusief de door de gemeente gegeven randvoorwaarden aan het initiatief en de verbetering van de fysieke leefomgeving.

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 alle relevante 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

2.1.1 Beschrijving plangebied en omgeving

Het plangebied ligt tussen de Oranjestraat, Koningin Julianastraat en Prinses Beatrixstraat in Staphorst. Hier zijn in de huidige situatie 40 woningen en 16 garageboxen aanwezig. Het plangebied ligt ten noorden van het karakteristieke bebouwingslint De Streek in Staphorst en maakt onderdeel uit van de uitbreidingswijk Staphorst-Noord. De functionele structuur van de directe omgeving bestaat voornamelijk uit woonpercelen, groenvoorzieningen en infrastructuur/wijkontsluitinsgwegen. Belangrijke ruimtelijke structuurdragers vormen de Meestersweg, de Ebbinge Wubbenlaan en de op enige afstand gelegen Gemeenteweg en de Rijksweg A28.

Binnen het plangebied bevindt zich verouderde woonbebouwing met bijbehorende bijgebouwen en garageboxen, parkeervoorzieningen, tuinen en overige verharding. Daarnaast is een deel van het plangebied onverhard en ingericht als grasveld en/of openbaar groen en wandelpaden. De woningen worden ontsloten op (afhankelijk van de ligging) de Oranjestraat, Koningin Julianastraat en Prinses Beatrixstraat.

De ligging en begrenzing van het plangebied wordt weergegeven in afbeelding 2.1. Het plangebied is hierbij indicatief weergegeven met de rode omlijning. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding. In afbeelding 2.2 zijn (straat)beelden van de huidige situatie van het plangebied opgenomen, waarbij de nummers uit afbeelding 2.1 corresponderen met de nummers in afbeelding 2.2. De nummers in afbeelding 2.1 laten de positie van de straatbeelden zien die zijn opgenomen in afbeelding 2.2.



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



Afbeelding 2.2 Straatbeeld huidige situatie plangebied (Bron: Google Streetview)

2.1.2 Ontstaansgeschiedenis

De kern Staphorst en de kern Rouveen worden beschreven als een langgerekt streekdorp met een karakteristiek bebouwingsbeeld. Het is een reeks van in totaal ruim duizend boerderijen aan weerszijden van de bijna 12 kilometer lange straatweg. In het noorden is het huidige Staphorst ontstaan als een verdichting rondom de kerk van Staphorst. Het huidige Rouveen is zuidelijker ontstaan als verdichting rondom de kerk van Rouveen. Beide dorpen werden al in schriften van de dertiende eeuw genoemd, maar lagen toen westelijker. De ontginning van het hoogveengebied geschiedde vanuit de beekdalen. Vanuit de beekdalen verdeelde men het hoogveengebied in een aantal ontginningsblokken of slagen, vier slagen voor Staphorst en vier voor Rouveen. Inklinking en oxidatie leidden tot maaiveldverlaging, waardoor men het dorp moest verplaatsen. Omstreeks 1600 ontstond de huidige situatie met de Nieuwe Dijk (thans de Oude Rijksweg-Gemeenteweg) als bebouwingsas.

Staphorst Noord wordt begrensd door de Klaas Kloosterweg Oost aan de noordzijde en de spoorlijn Zwolle-Meppel aan de oostzijde. De bebouwing ten noorden van de Gemeenteweg in het centrum van de kern Staphorst behorende tot de Streek begrenst het gebied aan de zuidzijde, terwijl de A28 het gebied aan de westzijde begrenst.

Het gebied vormt de eerste planmatige uitbreiding van Staphorst en is grotendeels ontwikkeld in de jaren ´50, ´60 en ´70. De eerste woningbouw vond plaats aan de Ebbinge Wubbenlaan en de Meesterweg. Het gebied bestaat overwegend uit rijenwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen.

Het woongebied kent een snelheidsregime van 30 km/uur. De Ebbinge Wubbenlaan kent vanuit het centrum een 30 km/uur-regime dat in noordelijke richting overgaat in een 50 km/uur-regime. In deze woonwijk komen ook andere functies dan wonen voor, zoals een zorginstelling, een adviesbureau, detailhandel, nutsvoorzieningen et cetera.

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Algemeen

De in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van de herontwikkeling van het plangebied, zoals is gelegen tussen de Oranjestraat, Beatrixstraat en de Julianastraat te Staphorst. Ter plaatse zijn in de huidige situatie 40 woningen en 16 garageboxen aanwezig. Deze huidige woonbebouwing voldoet niet meer aan de hedendaagse woon-(en duurzaamheids)eisen en wensen. Gelet op voorgaande en de staat en leeftijd van de woonbebouwing is het gewenst om het plangebied te herontwikkelen. Het voornemen is om de bestaande bebouwing te slopen en overtollige erfverharding te saneren.

Door middel van voorliggend planvoornemen maakt deze bestaande bebouwing (na sloop) plaats voor 34 appartementen (voor 1-2 persoons huishoudens) en 27 grondgebonden woningen (8 levensloopbestendige woningen, 8 eengezinswoningen en 11 kleinere woningen voor 1-2 personen), een en ander met bijbehorende parkeervoorzieningen. De grondgebonden woningen en de gestapelde appartementen zijn geschikt voor een brede doelgroep. De appartementen bieden ruimte aan een doelgroep van 1-2 persoons huishoudens en zijn ook waar nodig zorggeschikt(gelijkvloers). De grondgebonden woningen zijn onderverdeeld in levensloopbestendige woningen, kleine rijwoningen voor 1-2 persoons huishoudens, en grotere rijwoningen voor gezinnen. Een deel van de huidige bewoners zal terugkeren in de nieuwbouw. Het realiseren van deze woningen en appartementen sluit naadloos aan op de prestatieafspraken die zijn gemaakt tussen woningstichting VechtHorst en de gemeente Staphorst.

Met de realisatie van deze woningen wordt zowel het aanbod als de differentiatie van het sociale huuraanbod in Staphorst vergroot. Hiermee worden de beoogde doelgroepen bediend, en wordt antwoord gegeven op de huidige en toekomstige ruimtebehoefte en wordt door deze mix van woningtypen de leefbaarheid in de wijk verbeterd.

Deze plannen zijn in goede harmonie tot stand gekomen met de bewoners, de buurt en de wijkraad. Dat het voornemen passend is wordt ook aangetoond door de positieve beoordelingen op het voornemen door de Omgevingskamer en daarop aansluitend het college van de gemeente Staphorst (zie paragraaf 1.1).

2.2.2 Stedenbouwkundig plan

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is door KAW een stedenbouwkundig plan opgesteld. Het volledige stedenbouwkundig plan is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Hierna wordt hier nader op ingaan. Deze herontwikkeling geeft namelijk ook de mogelijkheid om de huidige stedenbouwkundige stempelstructuur in het plangebied aan te passen. Deze stempelstructuur wijkt af van de stedenbouwkundige karakteristieken in de buurt. Na een uitgebreid participatietraject (voorafgaand aan deze planologische procedure) met de relevante betrokken partijen en stakeholders is daarom gekozen het nieuwe bouwplan beter aan te sluiten op de omgeving en te kiezen voor een het stedenbouwkundig bouwblokprincipe.

De nieuwe situatie is opgebouwd uit twee delen, aan de zuidzijde vormt de nieuwbouw voor de grondgebonden woningen samen met de bestaande bebouwing een samenhang. De buurt wordt gekenmerkt door bouwblokken met daarin veelal grondgebonden, aaneengesloten of vrijstaande woningen. De nieuwe bebouwing voor de grondgebonden woningen volgt hierbij de rooilijnen van de bestaande woonblokken. Aan de zuidzijde sluit de nieuwbouw aan op rooilijn van de bestaande vrijstaande woningen. Korte blokjes van afwisselende typologie maken hier een nieuw bouwblok. Daarom zijn de grondgebonden woningen ook voorzien van één woonbestemming met daarin één aansluitend bouwvlak en een maatvoeringsvereiste inzake het maximum aantal woningen. Parkeren wordt deels aan de straat gesitueerd, net als in de directe omgeving, en deels binnen het bouwblok (de parkeervoorzieningen zijn voorzien van een verkeersbestemming in dit bestemmingsplan). Op deze wijze wordt het 'blik op straat' beperkt.

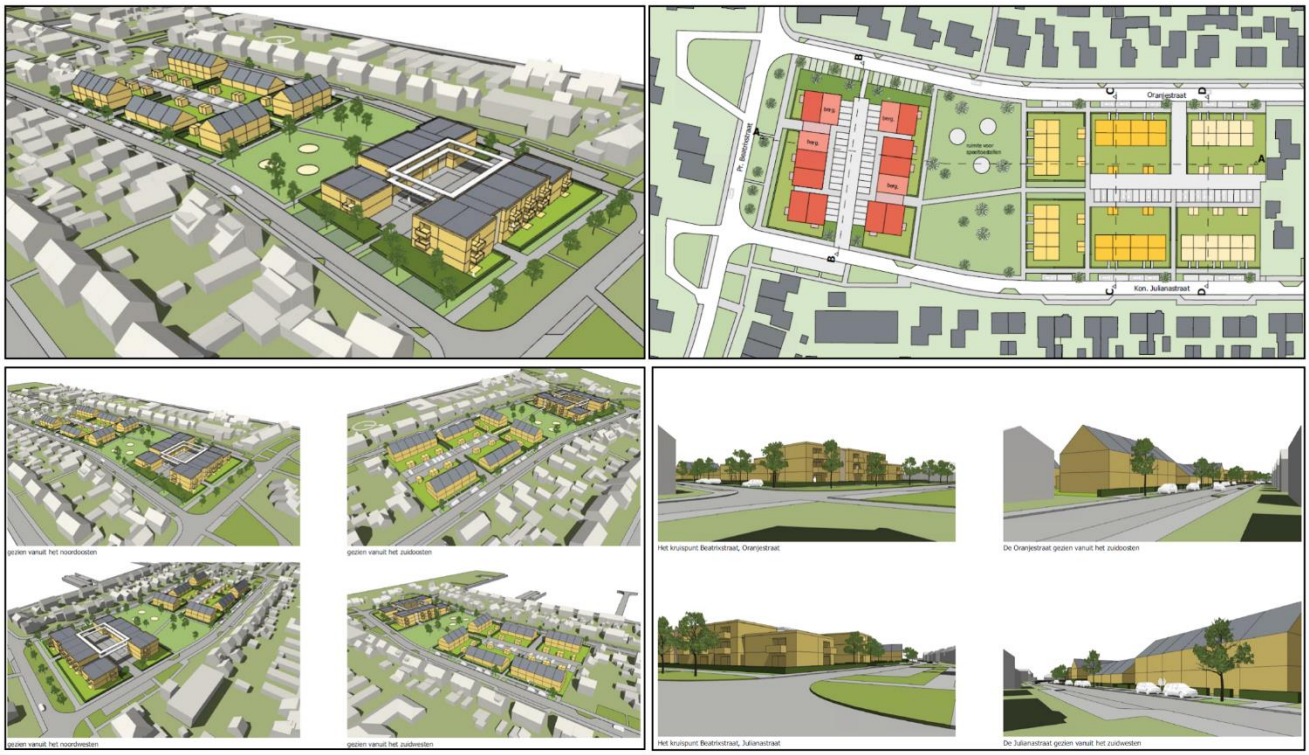
Aan de noordzijde wordt de gestapelde bouw (de appartementen) gesitueerd, een alzijdig gebouw/bouwblok aan de straat en aangrenzend aan het tussengelegen groen. Deze gestapelde bouw, de appartementen, is gesitueerd in een compact en alzijdig bouwvolume. Het volume is in de basis drie lagen hoog. Op de noordwestelijke en zuidoostelijke hoek wordt afgetrapt naar twee bouwlagen, om zo aan te sluiten op de

directe omgeving. De bergingen van de appartementen zijn in het hoofdvolume opgenomen. Alle appartementen worden aan de binnenzijde van de bebouwing ontsloten. Aan de straatgevels zullen zich de (meeste) woonkamers bevinden. De benedenwoningen (de appartementen op de begane grond) worden voorzien van een tuintje omgeven door een haag. De balkons van de bovenwoningen (appartementen op de verdiepingen) worden geprojecteerd op alle straatgevels voor een alzijdig karakter. Het bouwvolume is opgebouwd uit twee gebouwdelen die middels galerijen en/of aansluitingsvoorzieningen met elkaar verbonden zijn, deze zijn geprojecteerd boven de parkeervoorzieningen. Op deze manier worden de galerijen en de parkeervoorzieningen zoveel mogelijk uit het zicht gehouden (vanwege de situering aan de binnenzijde van de bouwblokken) en biedt dit eveneens mogelijke doorzichten tussen de Koningin Julianastraat en Oranjestraat.

Op deze manier sluit dit bouwvolume (gestapelde bouw) goed aan op de bebouwing aan de Prinses Beatrixstraat. De gevellijn volgt een denkbeeldige verbindingslijn tussen de hoekpunten van de bebouwing aan de Prinses Beatrixstraat. Door deze lijn te volgen, is een hoekverdraaiing ontstaan ten opzichte van de naastgelegen straten (Oranjestraat en Koningin Julianastraat). Daarnaast is (als gevolg van het participatieproces) besloten het volume niet voorbij de gevellijn van de huidige bebouwing (de hoofdmassa's) te plaatsen. Het volume staat daardoor wat naar achteren.

Als gevolg van nadere participatie met bewoners van de Beatrixstraat (dit conform de toezegging aan de raad in opiniërende raadsvergadering, zie paragraaf 2.3 hierna) zijn er maatregelen toegezegd aan deze omwonenden. Deze zijn eveneens opgenomen in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 2 van de toelichting). Dit betreft ondermeer de gevelkarakteristiek. Op de begane grond is de functie achter de gevels deels bergruimte. Kleine openingen voor lichttoetreding zijn mogelijk, ter plaatste van gangen mogen deze transparant zijn (helder glas). De balkons en galerijen zijn onderdeel van de architectuur en ondergeschikt aan het totale volume. De balkons zijn minimaal 50% van het oppervlak binnen het bouwblok geplaatst en tenminste de onderste 600 mm van de doorvalbeveiliging is ondoorzichtig. Er worden geen blinde kopgevels toegepast. De openingen in de gevels worden beperkt in aantal en grootte en bij voorkeur met een verdiepte negge. Openingen zijn onder 600 mm niet transparant (helder glas), dit in verband met zichtlijnen naar de overkant. Tenslotte worden de groenzones versterkt aan deze zijde, om zo de zichtlijnen te beperken langs de Prinses Beatrixstraat.

Deze stedenbouwkundige inrichting/opbouw is voortgekomen uit de analyse van de buurt – deze is opgebouwd uit bouwblokken – en de wens (van betrokken partijen en stakeholders, dit naar aanleiding van de uitgebreid gevoerde participatie) om de aanwezigheid van het groen terug te laten komen en te versterken. Een direct gevolg hiervan is dat het openbare groen meer geclusterd en samengevoegd kan worden en daarmee meer kwaliteit krijgt. Tussen de nieuwbouw (noordelijk de gestapelde bouw en zuidelijk de grondgebonden woningen) ligt een grote groene ruimte. Een plek waar niet enkel de nieuwbouw aan grenst of aan woont, maar een meerwaarde kan hebben voor de gehele buurt. Een plek voor spel, de huidige speeltoestellen zullen worden teruggeplaatst, en ontmoeting. Het groen krijgt een grotere gebruikswaarde dan thans het geval is en draagt daarbij bij aan de leefbaarheid van de buurt alsmede het tegengaan van hittestress in de zomer. Tevens kan het groen dienen als een waterberging. Tevens wordt de scheiding tussen openbaar gebied en privégrond daarmee helderder, er is in de toekomst een duidelijk onderscheid in openbaar en privé groen. De private tuinen worden omgeven door een groene haag. De woningen hebben allen een voor- en achtertuin waarbij de openbare zijden worden omkaderd door een lage, dan wel hoge haag.



Afbeelding 2.3 Impressie beelden van de beoogde situatie, voor uiteenzetting van de beelden zie bijlage 1 en bijlage 2 (Bron: KAW)

2.2.3 Beeldkwaliteit

Om de toekomstige bouwplannen in dit bestemmingsplan op de gewenste beeldkwaliteit te kunnen toetsen is door KAW een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het volledige beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting, voor de inhoud wordt dan ook naar deze bijlage verwezen.

Dit beeldkwaliteitsplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld als toevoeging van de Welstandsnota. Bouwplannen worden door de Dorpsbouwmeester beoordeeld en getoetst aan de hand van de beeldkwaliteitsrichtlijnen.

2.3 Randvoorwaarden gemeente

Omgevingskamer

Op 20 juni 2022 is door de Omgevingskamer van de gemeente Staphorst positief besloten op dit planvoornemen. De omgevingskamer heeft geconstateerd dat het plan past binnen de prestatieafspraken tussen initiatiefnemer VechtHorst en de gemeente Staphorst en geeft eveneens aan dat het planvoornemen leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het plangebied. Dit omdat de kwaliteit van het (openbare) groen verbetert en er is gekozen voor een passende stedenbouwkundige opzet. Daarbij kan de omgevingskamer op hoofdlijnen instemmen met het beeldkwaliteitsplan en stelt voor dat er nog aanvulling plaatsvindt op de aspecten duurzaamheid, natuur en flora en fauna en eventuele maatregelen hiervoor. Tevens wordt voorgesteld dat over het realiseren van een wadi en de overdracht van gronden nog concrete afspraken met de gemeente worden gemaakt. De omgevingskamer stelt voor dat het college dit positieve standpunt overneemt en op hoofdlijnen instemt met het beeldkwaliteitsplan.

College

Hierna heeft het college van de gemeente Staphorst op 5 juli 2022 een positief besluit genomen op de herontwikkeling van het plangebied en neemt daarbij het advies van de omgevingskamer één op één over. Ze geeft daarbij aan dat uit het op te stellen bestemmingsplan en de bijhorende onderzoeken moet blijken dat

sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet het aspect geur nog nadere aandacht krijgen, tevens is het van belang dat er burgerparticipatie met de omwonenden plaatsvindt.

Raad

Tenslotte is het planvoornemen (en het positieve advies van de omgevingskamer en het positieve besluit van het college) geagendeerd geweest in de opiniërende raadsvergadering van de gemeente Staphorst op 6 september 2022. Voor de verdere uitwerking van de plannen en planologische procedure zijn door de gemeenteraad een aantal kaders meegegeven, te weten te (blijven) zorgen voor een goede participatie tussen de buurt, Vechthorst, de gemeente en de omwonenden. Daarbij moet het parkeren zo goed mogelijk worden ingepast, zonder dat dit ten koste gaat van het groen (er moet een evenwichtige balans zijn). Tenslotte moet ongewenste inkijk van de woningen en/of appartementen op elkaar of op naast- of nabijgelegen percelen zoveel mogelijk worden voorkomen.

2.4 Verbetering fysieke leefomgeving

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

2.4.1 Gebruikswaarde

De gebruikswaarde van het totale plangebied wordt ten gevolge van deze bestemmingsplanwijziging fors verbeterd. Deze verbetering komt voort uit het slopen van de verouderde woonbebouwing en het realiseren van zowel het duurzame appartementengebouw alsmede de duurzame grondgebonden woningen, dit met bijbehorende voorzieningen maar ook met bijhorende parkeervoorzieningen en het (openbare)groen. Hierdoor krijgt het plangebied nieuwe, passende en duurzame vervolgfuncties. De functie 'wonen' past in de omgeving van het plangebied, waar dergelijke functies reeds aanwezig zijn of op basis van het geldend bestemmingsplan "Staphorst Dorp – Rouveen 2016" reeds zijn toegestaan.

2.4.2 Belevingswaarde

De belevingswaarde van het plangebied wordt verhoogd door de gewenste ontwikkeling. De verouderde bebouwing wordt gesloopt waardoor verdere veroudering van dit gebied en eventuele (verdere/toekomstige) leegstand wordt voorkomen. Het voornemen gaat uit van het realiseren van nieuwe woonbebouwing die vanuit ruimtelijk oogpunt goed past in het bebouwingsbeeld in de omgeving (zie hoofdstuk 2, paragraaf 2.2 en 2.3). Deze herontwikkeling geeft ook de mogelijkheid om de huidige stedenbouwkundige stempelstructuur aan te passen. Deze stempelstructuur wijkt af van de stedenbouwkundige karakteristieken in de buurt. Een direct gevolg hiervan is dat het openbare groen meer geclusterd en samengevoegd kan worden en daarmee meer kwaliteit krijgt. Tevens wordt de scheiding tussen openbaar en privé daarmee helderder.

Gelet op het vorenstaande vindt met voorgenomen ontwikkeling een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats.

2.4.3 Toekomstwaarde (duurzaamheid)

Met voorgenomen herontwikkeling wordt voorzien in een vervolgfunctie met toekomstwaarde. Door middel van voorliggend planvoornemen maakt de bestaande bebouwing (na sloop) plaats voor 34 appartementen en 27 grondgebonden woningen. Met de realisatie van deze woningen wordt zowel het aanbod als de differentiatie van het sociale huuraanbod in Staphorst vergroot. De beoogde nieuwe bebouwing zal aan de hedendaagse duurzaamheidseisen voldoen, hetgeen niet van toepassing is op de huidige sterk verouderde bebouwing.

De toekomstwaarde van het plangebied stijgt dan ook fors ten opzichte van de huidige situatie.

2.4.4 Conclusie

Als gevolg van het initiatief worden de gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van het plangebied verbeterd.

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*

3.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

3.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

In voorliggend geval betreft het een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Algemeen

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. Om de ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In het Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: ´ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.´

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

3.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

De huidige 40 woningen in het plangebied maken plaats voor 34 appartementen en 27 grondgebonden woningen. Dit is een toename van 21 woningen ten opzichte van de bestaande situatie. Geconcludeerd wordt dat er planologisch gezien sprake is van het toevoegen van nieuwe woningen waardoor een toetsing aan de "Ladder voor duurzame verstedelijking" noodzakelijk wordt geacht.

Is er sprake 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. Voor woningbouwlocaties geldt bijvoorbeeld vanaf twaalf woningen dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat gelet het aantal woningen dat het plan mogelijk maakt, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van maximaal 21 extra woningen, ten opzichte van de bestaande 40 woningen. Gelet op het feit dat er meer dan 11 woningen worden toegevoegd, wordt geconcludeerd dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Het ruimtelijk verzorgingsgebied kan worden beperkt tot de kern Staphorst, dit gezien de uitgangspunten en afspraken zoals gemaakt tussen de gemeente Staphorst en initiatiefnemer VechtHorst.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

In de gemeente Staphorst zijn meer woningen nodig. De gemeente gaat de woningproductie aanjagen, zodat er in de toenemende woningbehoefte van huishoudens kan worden voorzien. Het is de verwachting dat het aantal huishoudens in de gemeente Staphorst de komende jaren blijft groeien. In de periode 2019 tot en met 2030 gaat het naar verwachting om een toename met 610 huishoudens en in de periode 2030 tot en met 2040 om 220 huishoudens. In totaal gaat het om 830 huishoudens in de periode 2019 tot en met 2040. Er is in de huidige situatie sprake van een tekort aan plancapaciteit van circa 390 woningen. Voor de kern Staphorst is er sprake van een tekort in de plancapaciteit van 324 woningen tot 2040.

Door het aantrekken van de economie stegen de prijzen van woningen in de afgelopen jaren ook in Staphorst en nam de druk op de sociale woningvoorraad toe. Staphorst is een kopersmarkt en de sociale huurwoningvoorraad is relatief klein: 11% bestaat uit sociale huur. VechtHorst is in het sociale huursegment van gemeente Staphorst de primaire partner. Het aantal nieuwe verhuringen van VechtHorst op jaarbasis is klein, terwijl het aantal actief woningzoekenden en het aantal reacties per woning toeneemt. Er is behoefte aan 110 sociale huurwoningen tot 2030 en het tekort kan oplopen tot 290 woningen in 2040.

VechtHorst constateert dat de diversiteit naar woningtype in het sociale huursegment in Staphorst te eenzijdig is en wil de sociale woningvoorraad aanpassen. Met het planvoornemen wordt zowel het aanbod als de differentiatie van het sociale huuraanbod in Staphorst vergroot. De appartementen in het plangebied bieden ruimte aan een brede doelgroep van 1-2 persoons huishoudens en zijn zorggeschikt. De grondgebonden woningen zijn onderverdeeld in levensloopbestendige woningen, kleine rijwoningen voor 1-2 persoons huishoudens, en grotere rijwoningen voor gezinnen. Alle woningen komen beschikbaar in de sociale huursector.

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van maximaal 21 sociale huur woningen of appartementen in de kern Staphorst. Hiermee sluit de ontwikkeling naadloos aan op de kwalitatieve woonbehoefte. Verder draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan het verkleinen van het tekort aan woningen in de gemeente Staphorst. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er behoefte is aan de beoogde nieuwe woningen/appartementen.

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder.

De herontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Staphorst, op een locatie welke reeds voor woondoeleinden in gebruik is. Bestaande verouderde woonbebouwing wordt gesloopt en nieuwe duurzame toekomstbestendige woonbebouwing komt hiervoor in de plaats. Hiermee is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, indachtig het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij wordt gestreefd naar een optimale benutting van de ruimte in stedelijk gebied.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat er sprake is van een behoefte en de ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee voldoet het voornemen aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke is verankerd in de Omgevingsverordening.

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

- Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.
- Ruimtelijke kwaliteit is datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit gaan vooral over 'goed': mooi, functioneel en toekomstbestendig.
- Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. In de omgevingsvisie gaat het over het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 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. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.3.1 Of - 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 maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zgn. Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

3.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

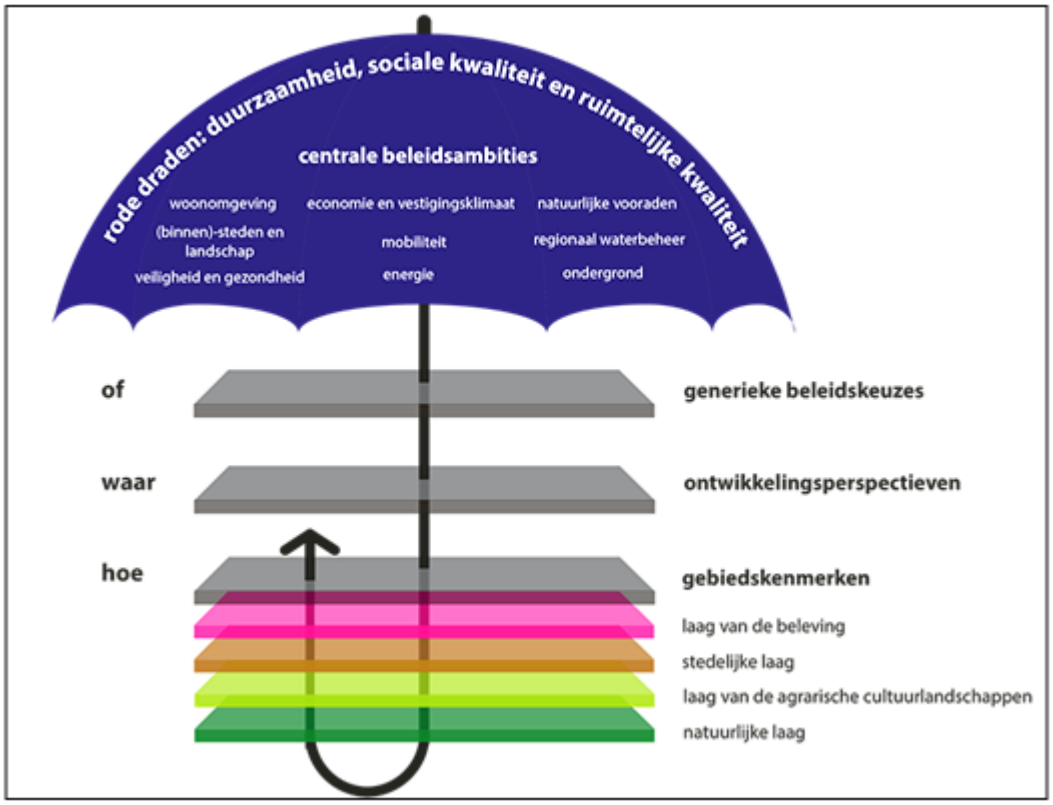
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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 doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

3.2.3.3 Hoe - 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 er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 3.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

3.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling. Hierdoor zijn met name artikel 2.1.2, lid en artikel 2.2.2, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Tevens ligt het plangebied in overstroombaar gebied, waardoor artikel 2.14.4 tevens van belang is. Hierna wordt nader ingegaan op de genoemde artikelen.

Artikel 2.1.2, lid 1 Principe van concentratie

1. *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.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.2, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van een bestaand woongebied. De huidige woonbebouwing voldoet niet meer aan de hedendaagse woon-(en duurzaamheids)eisen en wensen. Het is daarom gewenst om het plangebied te herontwikkelen. In voorliggend geval wordt specifiek voorzien in woningbouw ten behoeve van de lokale woningbouwbehoefte, te weten 34 appartementen en 27 grondgebonden woningen. Het toevoegen van de woningen past binnen de lokale woningbehoefte en gemeentelijke woningbouwprogrammering. Hiervoor wordt ook verwezen naar paragraaf 3.3.2.

Geconcludeerd wordt dat het project in overeenstemming is met het principe van concentratie zoals bedoeld in artikel 2.1.2 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2 lid 1: Realisatie nieuwe woningen

1. *Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.*
2. *In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien.*
3. *In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de woonafspraken.*
4. *De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.*
5. *Wanneer de realisatie van nieuwe woningen niet past binnen geldende woonafspraken of wanneer er voor de gemeente geen woonafspraken gelden, dan moet de behoefte aan nieuwe woningen aangetoond worden door middel van actueel onderzoek woningbouw waarop de instemming is verkregen van zowel de gemeenten in de regio als Gedeputeerde Staten.*
6. *In afwijking van het bepaalde in lid 5 geldt de eis dat gemeenten in de regio moeten hebben ingestemd niet voor buurgemeenten die gelegen zijn buiten de provincie Overijssel. In dat geval moet zijn aangetoond dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.*

De van belang zijnde begrippen in het kader van artikel 2.2.2 zijn hierna opgenomen:

- Nieuwe woningen: *te realiseren woningen, waarvoor nog geen omgevingsvergunning is afgegeven*
- Actueel onderzoek woningbouw: *door de raad vastgesteld onderzoek waarin de behoefte van de gemeente aan nieuwe woningen is onderbouwd op basis van de regionale behoefte woningbouw, markt- en vastgoedanalyses en andere relevante gegevens.*
- Regionale behoefte woningbouw: *door Gedeputeerde Staten vastgestelde provinciale analyse waarin de regionale behoefte aan nog te realiseren woningen is onderbouwd op basis van provinciale behoefteprognoses.*
- Woonafspraken: *bestuurlijke afspraken tussen provincie Overijssel en gemeenten over onder meer doelgroepen, wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, toekomstbestendigheid bestaande voorraad, programmeren en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en bijbehorende programmeringsdocumenten, zoals voor een aangegeven periode zijn gemaakt.*
- Regio: *de gemeenten die onderdeel uitmaken van de samenhangende woningmarkt die bediend wordt met de woningbouwmogelijkheden die een gemeente biedt.*

In artikel 2.2.3 lid 1 van de Omgevingsverordening wordt onder actueel onderzoek woningbouw verstaan: onderzoek wat eens in de 2 jaar wordt geactualiseerd.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Zoals uit artikel 2.2.2 blijkt mogen bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen enkel voorzien in de realisatie van nieuwe woningen indien de behoefte daaraan in aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw. Hierbij dient te worden aangesloten bij de woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming. Er mag tevens enkel worden voorzien van 80% van de behoefte aan nieuwe woningen. Bij bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn mag in een hoger percentage worden voorzien, met een maximum van 100% van de vastgestelde behoefte.

Voorliggend plan omvat het toevoegen van in totaal 21 wooneenheden, specifiek de sloop van de bestaande 40 woningen en de terugbouw van 34 appartementen en 27 grondgebonden woningen. Alle woningen komen beschikbaar in de sociale huursector. Het gebied tussen de Oranjestraat, Koningin Julianastraat en de Prinses Beatrixstraat in Staphorst is aan te merken als inbreidingslocatie. Opgemerkt wordt dat de woningen hoofdzakelijk zijn bedoeld voor de lokale (eigen) behoefte en worden toegevoegd in de kern Staphorst. In

paragraaf 3.3.2 wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen het door de provincie goedgekeurde gemeentelijke woonbeleid.

De voorgenomen ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Artikel 2.14.4: Overstroombaar gebied

1. *Bestemmingsplannen die betrekking hebben op het overstroombaar gebied als zodanig op de kaart Watergebiedsreserveringen zijn aangegeven, voorzien alleen in nieuwe stedelijke functies binnen deze gebieden als in het desbetreffende bestemmingsplan zodanige voorwaarden worden gesteld dat de veiligheid ook op lange termijn voldoende is gewaarborgd.*
2. *De toelichting op bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden als bedoeld in lid 1, is voorzien van een overstromingsrisicoparagraaf die inzicht biedt in:*
    - *de risico's bij overstroming;*
    - *de maatregelen en de voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen dan wel te beperken.*

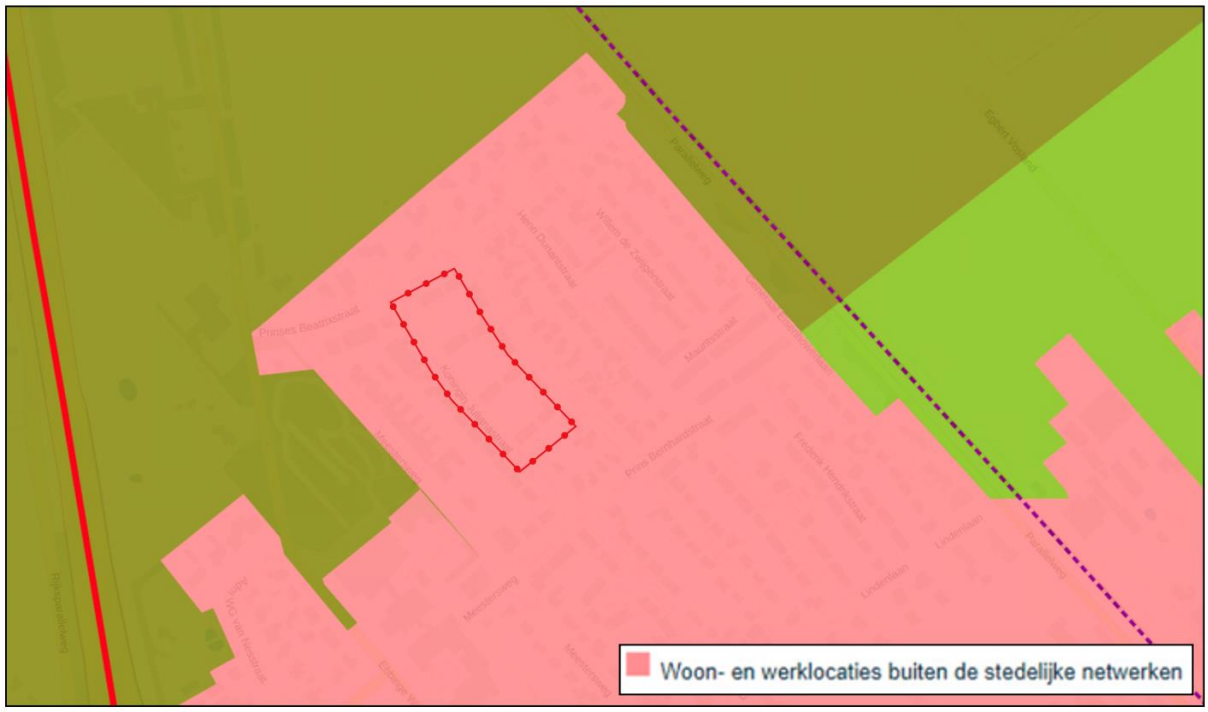
Toetsing van het initiatief aan artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het plangebied ligt in overstroombaar gebied. In paragraaf 4.9.3 is de zogenoemde 'overstromingsrisicoparagraaf' opgenomen. Kortheidshalve wordt hier naar verwezen. Geconcludeerd wordt dat artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening Overijssel geen belemmering vormt voor de gewenste ontwikkeling.

Bij de overige afwegingen in de eerste fase 'Of - generieke beleidskeuzes' zijn er verder geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen.

3.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen, waarin het plangebied indicatief is ingetekend met de rode omlijning.



Afbeelding 3.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus 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 en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening 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).

Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelingsperspectief"

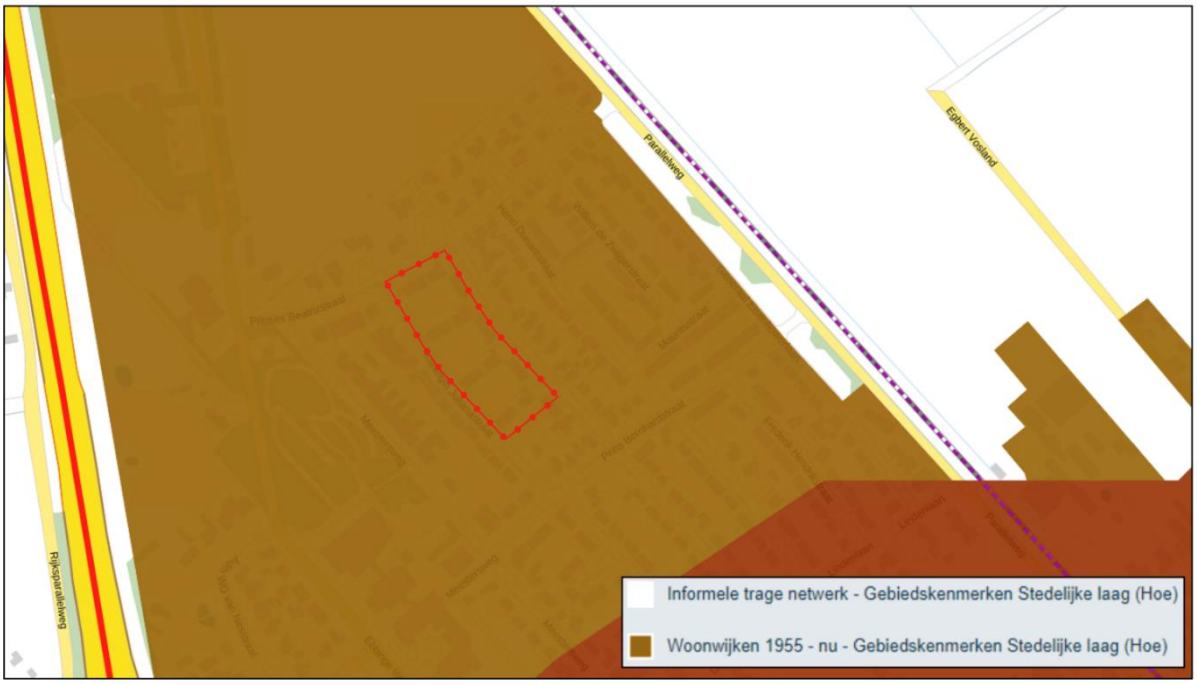
Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van een bestaand woongebied. Deze huidige woonbebouwing voldoet niet meer aan de hedendaagse woon-(en duurzaamheids)eisen en wensen. Het is daarom gewenst om het plangebied te herontwikkelen. In voorliggend geval wordt specifiek voorzien in woningbouw ten behoeve van de lokale woningbouwbehoefte, dit zorgt voor een impuls van de ruimtelijke kwaliteit (slopen verouderde bebouwing en realisatie nieuwe duurzame en toekomstbestendige bebouwing). Door de ontwikkeling wordt binnen het bestaand stedelijk gebied voorzien in een beperkt deel van de woningbehoefte in de kern Staphorst. Doordat het plangebied reeds is aangemerkt als woon- en werklocatie is van ruimtebeslag op de groene omgeving tevens geenszins sprake. Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'.

3.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze (oorspronkelijke) waarden niet meer voorkomen in het plangebied en redelijkerwijs ook niet meer te herstellen zijn.

1. De "Stedelijke laag"

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Woonwijken 1955 - nu'. In afbeelding 3.3 is een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de "Stedelijke laag" weergegeven. Het plangebied is hierop indicatief aangeduid met de rode omlijning.



Afbeelding 3.3 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart "Stedelijke laag" (Bron: Provincie Overijssel)

"Woonwijken 1955 – nu"

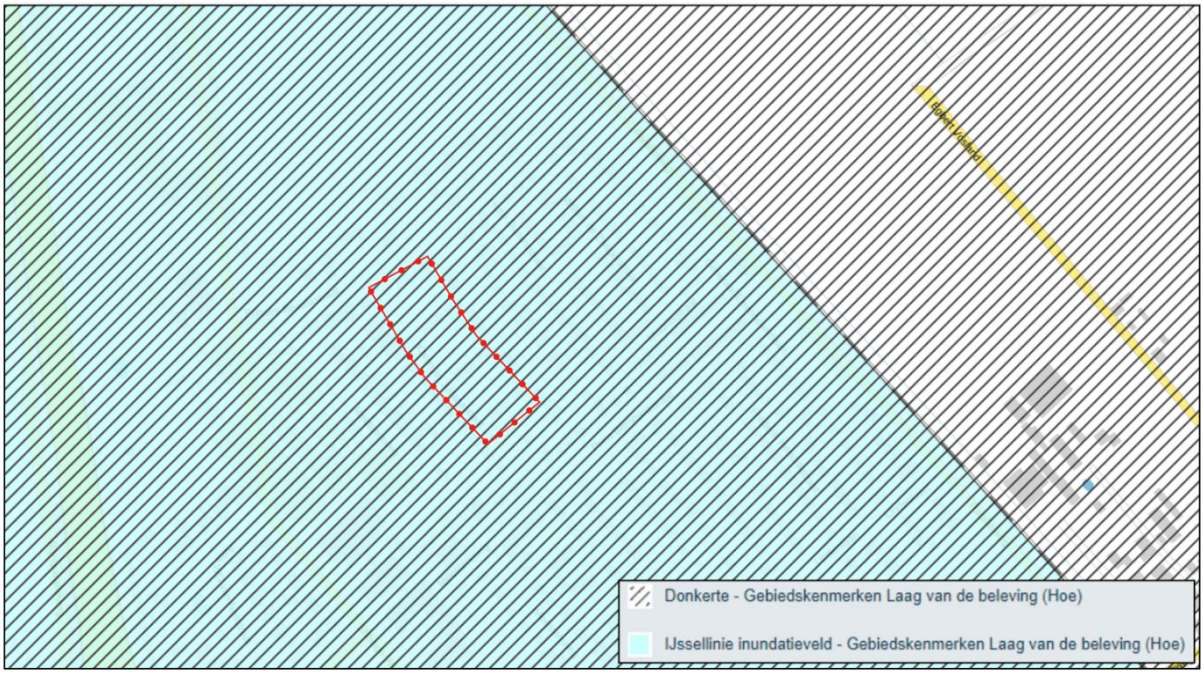
De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. De tijdsgeest van de bouwperiode is af te lezen in de stedenbouwkundige structuur en architectuur. De wederopbouwwijken worden bijvoorbeeld vaak gekenmerkt door een repeterende stempelstructuur in de bouwblokken, de ruime opzet van de groene ruimte en aandacht voor details zoals deuromlijstingen pergola's boven de entrees, siermetselwerk e.d. Als ontwikkelingen plaats vinden in de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Toetsing van het initiatief aan de "Stedelijke laag"

Met het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling wordt rekening gehouden met omliggende functies en bestaande bebouwingsstructuren. Wat betreft bouwmogelijkheden wordt grotendeels aangesloten bij het geldende bestemmingsplan "Staphorst Dorp – Rouveen 2016". Hierbij zijn de bouwkenmerken van het planvoornemen, zoals zichtbaar in het beeldkwaliteitsplan in bijlage 2 en het stedenbouwkundige plan in bijlage 1, afgestemd op en mét de omgeving, zodat de bebouwing en de bijbehorende bouwwerk(en) qua bouwmassa's en verschijningsvormen goed opgaan in het bebouwingskarakter van de omgeving. De invulling van het plangebied is in overeenstemming met de ter plekke geldende gebiedskenmerken van de 'Stedelijke laag'.

2. De "Laag van de beleving"

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van de beleving' aangeduid met 'donkerte' en 'IJssellinie inundatieveld'. In afbeelding 3.4 is een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de "Laag van de beleving" weergegeven. Het plangebied is hierop indicatief aangeduid met de rode omlijning.



Afbeelding 3.4 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart "Laag van de beleving" (Bron: Provincie Overijssel)

"Donkerte"

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken. De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

"IJssellinie inundatieveld"

Dit gebied is één van de bakens in de tijd en brengt een cultuurhistorische ambitie met zich mee. Zoals het creëren van verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens, welke onderdeel van een groter geheel zijn maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen. Tevens kunnen bakens van deze tijd worden toegevoegd. Cultuurhistorische waarden dienen behouden te worden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves.

Toetsing van het initiatief aan de "Laag van de beleving"

Voor de hele kern Staphorst is het aspect 'donkerte' van toepassing. In hoeverre hier daadwerkelijk sprake is van een kwaliteit valt, gezien het feit dat verlichting in woon- en werkgebieden noodzakelijk is vanuit het oogpunt van sociale en verkeersveiligheid, te betwijfelen. In geval van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling zal het gebruik van kunstlicht echter zoveel mogelijk worden vermeden, danwel op effectieve wijze (gericht) worden toegepast. De functie van het gebied als inundatieveld is op deze locatie niet meer waarneembaar. Het plangebied heeft daarnaast geen cultuurhistorische waarde.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de 'Laag van de beleving'.

3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot de in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling zijn de hierna genoemde beleidsstukken het belangrijkst.

3.3.1 Omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar'

3.3.1.1 Algemeen

De Omgevingsvisie Staphorst is gericht op verbetering van de 'omgevingskwaliteit'. De visie geeft de kaders voor (particuliere) initiatieven en nodigt inwoners en partijen uit met ontwikkelingen te komen die bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Daarbij gaat het niet alleen om ruimtelijke kwaliteit, maar ook om kwaliteitsverbetering op bijvoorbeeld het gebied van recreatie, ecologie, leefbaarheid, zorg, duurzaamheid en (agrarische) economie. De omgevingsvisie bevat de koers van Staphorst richting de toekomst met 2030 als stip op de horizon en een doorkijk naar 2050.

3.3.1.2 Wonen en leefbaarheid

De gemeente Staphorst wil, dat haar (toekomstige) bewoners kunnen kiezen uit verschillende woonmilieus. Het uitgangspunt is dat inbreiding voor uitbreiding gaat. In de omgevingsvisie zijn daarbij een aantal gebieden aangewezen waar sprake is van een mogelijke inbreidingslocatie voor woningbouw.

De visie van de gemeente Staphorst op het thema 'Wonen en leefbaarheid' is verwerkt in een overzichtelijk kaartbeeld. In afbeelding 3.5 is een uitsnede van de Omgevingsvisiekaart voor het thema 'Wonen en leefbaarheid' weergegeven. Te zien is dat het plangebied (rode ster, globaal weergeven) is aangewezen als inbreidingslocatie voor woningbouw.



Afbeelding 3.5 Uitsnede omgevingsvisiekaart thema ‘Wonen en leefbaarheid’ (Bron: gemeente Staphorst)

3.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de “Omgevingsvisie Staphorst voor elkaar”

Zoals aangegeven op afbeelding 3.5 is het plangebied gelegen in een gebied aangemerkt als ‘herstructurering/herinrichting woningbouw’. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van een bestaande woongebied. Deze huidige woonbebouwing voldoet niet meer aan de hedendaagse woon- (en duurzaamheids)eisen en wensen. Het is daarom gewenst om het plangebied te herontwikkelen. In voorliggend geval wordt specifiek voorzien in woningbouw ten behoeve van de lokale woningbouwbehoefte, dit zorgt voor een impuls van de ruimtelijke kwaliteit.

De voorgenomen ontwikkeling sluit dus goed aan bij het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de ‘Omgevingsvisie Staphort voor elkaar’.

3.3.2 Woonvisie 2020-2024 Gemeente Staphorst

3.3.2.1 Inleiding

De gemeenteraad heeft op 26 mei 2020 de woonvisie Samen met Elkaar voor de periode 2020-2024 vastgesteld. De woonvisie is een document waarin de koers voor de komende jaren is vastgelegd op het gebied van wonen. De gemeente heeft een actuele woonvisie nodig voor afstemming met buurgemeenten en voor het maken van prestatieafspraken met woningcorporatie VechtHorst.

3.3.2.2 Gewenst woningaanbod: hoeveel woningen zijn er nodig?

In de gemeente Staphorst zijn meer woningen nodig. De gemeente gaat de woningproductie aanjagen, zodat er in de toenemende woningbehoefte van huishoudens kan worden voorzien. Het is de verwachting dat het aantal huishoudens in de gemeente Staphorst de komende jaren blijft groeien. In de periode 2019 tot en met 2030 gaat het naar verwachting om een toename met 610 huishoudens en in de periode 2030 tot en met 2040 om 220 huishoudens. In totaal gaat het om 830 huishoudens in de periode 2019 tot en met 2040. Er is in de

huidige situatie sprake van een tekort aan plancapaciteit van circa 390 woningen. Voor de kern Staphorst is er sprake van een tekort in de plancapaciteit van 324 woningen tot 2040.

3.3.2.3 Behoefte aan meer sociale huurwoningen

Door het aantrekken van de economie stijgen de prijzen van woningen in Staphorst en neemt de druk op de sociale woningvoorraad toe. Staphorst is een kopersmarkt en de sociale huurwoningvoorraad is relatief klein: 11% bestaat uit sociale huur. VechtHorst is in het sociale huursegment van gemeente Staphorst de primaire partner. Het aantal nieuwe verhuringen van VechtHorst op jaarbasis is klein, terwijl het aantal actief woningzoekenden en het aantal reacties per woning toeneemt. Er is behoefte aan 110 sociale huurwoningen tot 2030 en het tekort kan oplopen tot 290 woningen in 2040.

VechtHorst constateert dat de diversiteit naar woningtype in het sociale huursegment in Staphorst te eenzijdig is en wil de sociale woningvoorraad aanpassen, en daarbij ondermeer inzetten op appartementen (gestapelde bouw) en daarbij minder op de bouw van eengezinswoningen. Als er voldoende appartementen worden gebouwd kan VechtHorst een deel van de goedkope eengezinswoningen verkopen aan starters en daarmee bijdragen aan de oplossing van de woonbehoefte van starters.

3.3.2.4 Duurzaamheid

Ten aanzien van duurzaamheid is onder meer bepaald dat nieuwbouw vanaf 2021 bijna energie neutraal dient te zijn. De gemeente Staphorst gaat in 2020 aan de slag met een Transitievisie Warmte. Hierbij wordt sterk ingezet op uitvoeringsplannen voor no-regret-maatregelen (isoleren, ventileren et cetera) No-regret-maatregelen zijn maatregelen waar inwoners technisch en financieel gezien, geen spijt van kunnen krijgen. Met de inzet op no-regret-maatregelen wordt voorgesorteerd op de transitie naar aardgasvrije wijken.

3.3.2.5 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Gemeente Staphorst

Met het planvoornemen wordt zowel het aanbod als de differentiatie van het sociale huuraanbod in Staphorst vergroot. De appartementen (gestapelde bouw) in het plangebied bieden ruimte aan een brede doelgroep van 1-2 persoons huishoudens en zijn zorggeschikt(gelijkvloers/toekomstbestendig). De grondgebonden woningen, als vervanging van de bestaande (rij)woningen, zijn onderverdeeld in levensloopbestendige woningen, kleine rijwoningen voor 1-2 persoons huishoudens, en grotere rijwoningen voor gezinnen.

Hiermee sluit de ontwikkeling naadloos aan op de kwalitatieve woonbehoefte. Verder draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan het verkleinen van het tekort aan woningen in de gemeente Staphorst. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er behoefte is aan de beoogde nieuwe woningen/appartementen.

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie.

3.3.3 Ruimtelijke atlas en Welstandsnota

3.3.3.1 Algemeen

De Ruimtelijke Atlas en Welstandnota van de gemeente Staphorst dient als vervanging van de voorgaande welstandsnota, die als te knellend werd ervaren. Daarvoor in de plaats is er een globaler welstandbeleid op basis van een welstandskaart. De atlas is een analyse en verhaal in kaartbeelden van de gemeente. De welstandsnota is meer dan voorheen gebaseerd op de ruimtelijke opbouw van de gemeente en haar verschillende kernen. De welstandskaart is een specifieke uitwerking van de atlas voor het welstandsbeleid.

De Ruimtelijke Atlas en Welstandsnota bieden samen een ruimtelijk kader, waar een welstandscommissie of stadsbouwmeester maar ook stedenbouwkundige(n), architecten en andere adviseurs zich op kunnen baseren.

Op deze manier fungeert de atlas als een soort raamwerk voor het ruimtelijk beleid en de welstandskaart als een overzichtelijk toetsinstrument.

Bij nieuwe ontwikkelingen vormen een goed ruimtelijk beleid en hierop afgestemde bestemmingsplannen de basis voor het welstandsbeleid, omdat hierin de bebouwingsvlakken, bouwenveloppen en/of bouwvolumes worden vastgelegd.

3.3.3.2 Kernen – regulier regime

Onder het reguliere regime vallen enkele minder opvallende uitbreidingen van Staphorst, Rouveen en IJhorst maar ook het buurtschap Slingenberg. De naoorlogse uitbreidingen van Staphorst en Rouveen hebben weinig relatie met het bebouwingslint. De uitbreiding van IJhorst ligt zelfs op enige afstand van het oorspronkelijke kerkdorp.

Bij een regulier welstandsregime wordt het gebouw niet alleen in haar omgeving maar ook als zelfstandig object getoetst, de architectonische benadering. Op dit niveau doet ook een beeldkwaliteitsplan uitspraken over de uitstraling en verschijningsvorm van de bebouwing, zonder de architectuur geheel vast te leggen. Een regulier welstandsregime neemt ook de volgende aspecten mee:

- de geleding van het bouwvolume: verschillende bouwhoogten, accenten zoals torens of grote openingen;
- de vormgeving van de gevel: verticale, horizontale, neutrale of onregelmatige geleding;
- de keuze van de dakvorm: plat, hellend vlak of kap, zoals lessenaars-, zadel-, schilddak of mansardekap
- het gebruik van compositorische middelen: erkers, luifels, balkons, loggia's;
- het gebruik van decoratieve middelen: (uitkragende) daklijsten, raamlijsten, gevelbanden;
- de materiaaltoepassing en het kleurgebruik van het object als geheel.

3.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het 'Ruimtelijke atlas en Welstandsnota'

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan opgesteld, opgenomen in bijlage 2. Dit beeldkwaliteitsplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld als toevoeging van de Welstandsnota. De concrete bouwplannen worden te zijner tijd door de Dorpsbouwmeester beoordeeld en getoetst aan de hand van de beeldkwaliteitsrichtlijnen.

3.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de in deze paragraaf behandelde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN

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.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema’s milieueffectrapportage, duurzaamheid en klimaat, bodem, geluid, luchtkwaliteit, geur, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, wateraspecten, archeologie en cultuurhistorie, flora en fauna, verkeer, parkeren en in- en uitritten, brandveiligheid, verlichting, gezondheid en relatie met andere toestemmingsvereisten.

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- *Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);*
  Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- *Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);*
  Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- *Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);*
  Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van ‘kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

4.1.2 Situatie plangebied

4.1.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied bevindt zich op circa 5,3 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “De Wieden” en op circa 5,4 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied “Olde Maten & Veerslootslanden”. In het kader van voorgenomen ontwikkeling is door BJZ.nu een AERIUS-berekening uitgevoerd ten aanzien van de

stikstofdepositie als gevolg van het voornemen. De rapportage is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting. Hierna wordt kort op de uitkomsten van deze berekeningen ingegaan.

Om inzicht te geven in de stikstofdepositie van zowel de aanlegfase als de gebruiksfase zijn de onderstaande bronnen in de AERIUS-Calculator ingevoerd:

- *Aanlegfase*: verkeersgeneratie met betrekking tot het sloop- en bouwverkeer.
- *Aanlegfase*: te benutten werktuigen binnen het plangebied.
- *Gebruiksfase*: verkeersgeneratie met betrekking tot de woningen.

Wanneer de bovengenoemde bronnen in de AERIUS-calculator worden ingevoerd blijkt dat er geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase. Er is hiermee geen sprake van een stikstofdepositie met een significant negatief effect op de Natura 2000-gebieden. Het planvoornemen is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningplichtig. Er is dus geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

4.1.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het partieel herzien van het geldend bestemmingsplan. Dit betekent dat voorliggende ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)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. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.*

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r. beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Voor deze ontwikkeling is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. De conclusie van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is dat de milieueffecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling beperkt zijn en dat er geen sprake is van een bijzondere omstandigheid die het opstellen van een milieueffectrapport noodzakelijk maakt. De aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

4.1.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan. De gemeente Staphorst zal op de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. een apart besluit nemen.

4.2 Duurzaamheid en klimaat

De wettelijke eisen voor duurzaamheid zijn te vinden in het Bouwbesluit. Om hieraan te toetsen zal bij de daadwerkelijke aanvraag omgevingsvergunning een EPC berekening alsook een MPG berekening opgesteld moeten worden.

4.3 Bodem

4.3.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Bodempartij Geonius heeft ter plaatse een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten en de conclusies van dit onderzoek zijn hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage die is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting.

4.3.2 Situatie plangebied

Na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende.

- De boven- (0-0,5 m-mv) en ondergrond (0,5-1,0 m-mv) ter plaatse is niet verontreinigd met de onderzochte parameters.
- Het grondwater in peilbuizen 001 en 024 is niet verontreinigd met de onderzochte parameters.
- Indien de resultaten indicatief worden getoetst aan het Besluit en de Regeling bodemkwaliteit betreft de kwaliteit van indicatief "achtergrondwaarde".
- Op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese "onverdacht" te worden aanvaard.

Gezien slechts een beperkte visuele inspectie van het maaiveld heeft kunnen plaatsvinden, kan de hypothese "onverdacht" voor asbest formeel gezien niet worden bevestigd. Echter, op basis van het onverdacht historische gebruik en de visuele beoordeling van de opgeboorde grond, waarbij slechts sporadisch puin en geen asbestverdachte materialen zijn waargenomen, zijn er geen redenen om de hypothese "asbest onverdacht" te verwerpen.

Op basis van de resultaten van onderhavig verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het huidige en geplande gebruik van de locatie.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Geluid

4.4.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

4.4.2 Situatie plangebied

De geplande woningen in het plangebied worden op basis van de Wgh aangemerkt als een geluidsgevoelige objecten. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten railverkeerslawaai, industrielawaai en wegverkeerslawaai als bedoeld in de Wgh.

4.4.2.1 Industrielawaai

Ter plaatse van het plangebied of in de nabijheid van het plangebied zijn geen geluidsgezoneerde industrieterreinen aanwezig. Het aspect industrielawaai wordt daarom buiten beschouwing gelaten. In paragraaf 4.7 wordt ingegaan op individuele bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied.

4.4.2.2 Weg- en railverkeerslawaai

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerlawaai uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 6 bij deze plantoelichting. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten.

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de rijksweg A28 en de spoorlijn Zwolle – Meppel.

De geluidbelasting ten gevolge van het railverkeerslawaai bedraagt hoogstens 54 dB. Met deze waarde wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 55 dB.

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de A28 bedraagt, inclusief 2 dB reductie, hoogstens 49 dB. Deze waarde wordt berekend op toetspunt 16. Met deze waarde wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB, maar wel aan de ontheffingswaarde van 53 dB. De cumulatieve geluidbelasting bedraagt hoogstens 54 dB. In voorliggend geval is een hogere waarde benodigd voor de A28.

Om de geluidbelasting te reduceren kan gebruik worden gemaakt van bron-, overdrachts- en gevelmaatregelen. De maatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Gevelmaatregelen zijn het meest doelmatig. Er kan dan ook een hogere waarde worden verleend van maximaal 49 dB ten gevolge van de geluidsbelasting van de A28.

Met het vaststellen van de benodigde hogere waarde (zie bijlage 10 van deze toelichting) en het nemen van gevelmaatregelen is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aangaande het aspect weg- en railverkeerslawaai.

4.4.3 Conclusie

Met in achtneming van het verkrijgen van een hogere waarde inzake wegverkeerslawaai (zie bijlage 10 van deze toelichting), vormt de Wet geluidhinder geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer.

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Op grond van de Wet milieubeheer, gelet op artikel 5.16 lid 4 Wet Milieubeheer geldende de volgende regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);

- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

4.5.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO_2 en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

4.5.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet milieubeheer nodig.

4.5.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ruimtelijke ontwikkeling, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.5.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

4.5.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.6 Geur

4.6.1 Wet geurhinder en veehouderij en Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane

geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odour units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

4.6.2 Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016

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.

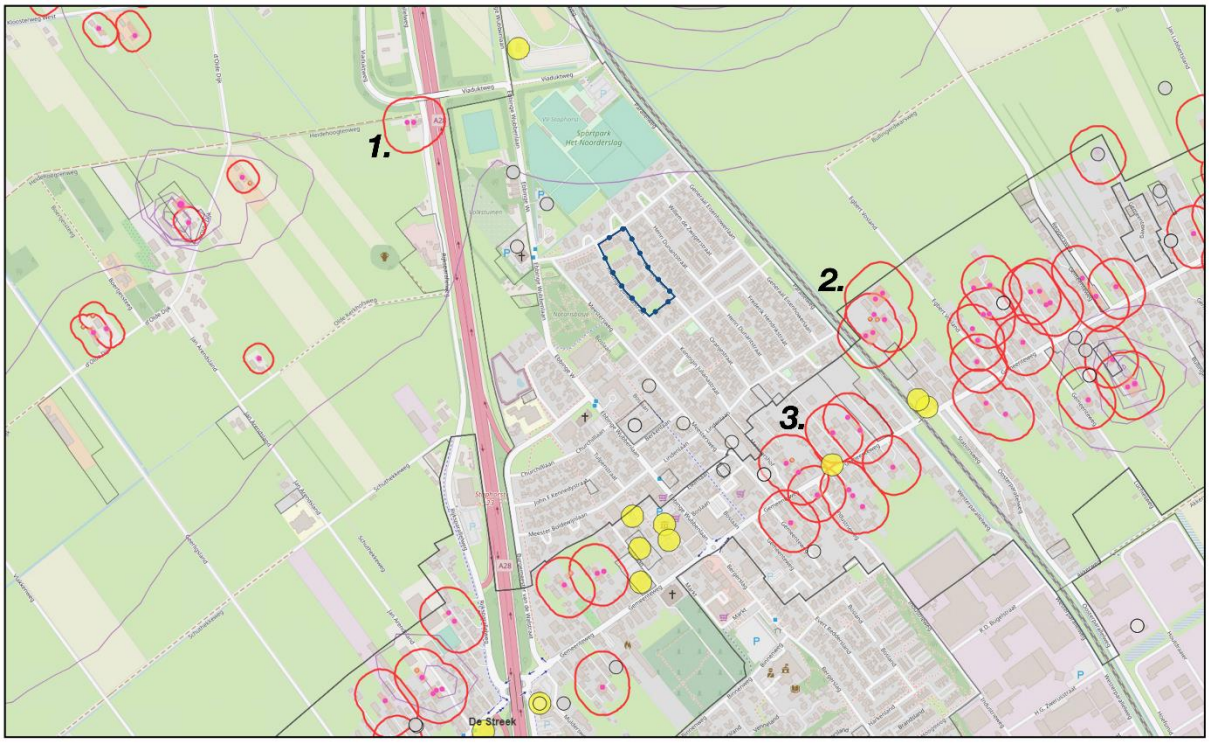
In artikel 6 van deze verordening is in afwijking van de Wet geurhinder en veehouderij een andere maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in de bebouwde kom bepaald (In afwijking van artikel 6, lid 1 onder c van de Wet bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het gebied als benoemd in artikel 3 van deze verordening binnen de bebouwde kom 3 ouE/m³ (voorgrondbelasting). De achtergrondbelasting bedraagt maximaal 4 ouE/m³.').

Om functieveranderingen binnen 'De Streek' en overige woonkernen binnen de bebouwde kom maximaal mogelijk te maken heeft de gemeente Staphorst in het voorjaar van 2008 beleidsregels vastgesteld waarmee de vaste afstandcirkels 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.

Een deelonderzoek heeft vervolgens plaatsgevonden naar eventuele aanpassing van de geurnormen nabij agrarische bedrijven aan 'De Streek' waar dieren worden gehouden waarvoor wel geuremissiefactoren zijn vastgesteld. Uit dit deelonderzoek is naar voren gekomen dat het aanpassen van de geurnorm in de omgeving van genoemde bedrijven een zeer beperkte bijdrage leverde aan de doelstelling om meer functieveranderingen mogelijk te maken. Het aanpassen van de geurnorm in dit deelgebied is dan ook niet zinvol geacht.

4.6.3 Situatie plangebied

De geurcontouren die gelden op basis van de 'Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016' binnen de gemeente Staphorst zijn inzichtelijk gemaakt in de 'Geurkaart gemeente Staphorst'. Het oprichten van de beoogde geurgevoelige functies is mogelijk, mits deze niet in de geurcirkel van nabijgelegen agrarisch bedrijven ligt. In afbeelding 4.2 bevat een uitsnede van de Geurkaart, waarin het plangebied is weergegeven met de blauwe contour.



Afbeelding 4.2 Uitsnede Geurkaart van de gemeente Staphorst (Bron: Gemeente Staphorst)

Zoals te zien in de bovenstaande afbeelding ligt het plangebied buiten de geldende geurcontouren van omliggende agrarische bedrijvigheid, waarmee ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat mag worden verwacht. De afstand tussen het plangebied en de meest nabijgelegen geurcontouren **(weergegeven middels nummer 1, 2 en 3)** is in alle gevallen ruim meer dan meer dan 410 meter afstand. Omgekeerd wordt de omliggende bedrijvigheid niet (verder) in de bedrijfsvoering belemmerd als gevolg van de voorliggende ontwikkeling. Middels deze paragraaf wordt eveneens tegemoet gekomen aan de wensen van het college en de omgevingskamer, zie paragraaf 2.3, om het voornemen nader te toetsen aan het aspect ‘geur’.

4.6.4 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- *het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;*
- *het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.*

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan of wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

4.7.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het gebied waarin het plangebied zich bevindt is aan te merken als een ‘gemengd gebied’. Dit vanwege het feit dat in de omgeving van het plangebied diverse functies aanwezig zijn, waarbij naast wonen ook (ontsluitings)wegen, en op grotere afstand ook maatschappelijke en centrumvoorzieningen (en dus sprake van functiemenging) aanwezig zijn.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

4.7.3 Situatie plangebied

4.7.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);

2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

4.7.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de herontwikkeling van bestaande woningen naar duurzame grondgebonden en gestapelde nieuwbouw. De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

4.7.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In dit geval worden de nieuwe grondgebonden woningen en appartementen binnen het plangebied aangemerkt als milieugevoelige functies.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich meerdere milieubelastende functies. Voor veehouderijen geldt de grootste richtafstand voor het aspect 'geur'. Hier is in paragraaf 4.6 reeds op ingegaan. Omliggende veehouderijen worden hierna dan verder ook buiten beschouwing gelaten. In de omgeving van het plangebied komen diverse milieucategorie 1 en 2 functies voor. Uitgaand van het gebiedstype 'gemengd gebied' gelden voor dergelijke functies een grootste richtafstand van 0 of 10 meter. Binnen een staal van 10 meter rondom de beoogde woningbouw in het plangebied zijn geen milieubelastende functies aanwezig.

Geconcludeerd wordt dat aan de geldende richtafstanden wordt voldaan. Er is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningbouw. Omgekeerd worden omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. Gezien de weergegeven afstanden vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor dit planvoornemen.

4.7.4 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend initiatief.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de

Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing. Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare- en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.8.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven, waarin het plangebied is aangeduid met de blauwe contour.



Afbeelding 4.3 Uitsnede Risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

1. zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
2. mogelijk wel is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
3. mogelijk wel is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich meerdere risicobronnen (zie afbeelding 4.3). Hier wordt hierna per risicobron nader op ingegaan, namelijk een autosnelweg, een intercity spoorlijn, een gasontvangststation en een aardgasbuisleiding. Hieronder wordt nader ingegaan op deze risicobronnen.

Spoorlijn Zwolle- Groningen

Het plangebied ligt op circa 288 meter ten zuidwesten van de Spoorlijn Zwolle - Groningen. Over deze spoorlijn vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het spoortraject beschikt over een PR-plafond van 1 meter en een GR-plafond (10^{-8}) van 142 meter. Daarnaast is er een plasbrandaandachtsgebied aanwezig in de zone rondom de spoorlijn. Gevaarlijke stoffen zijn ingedeeld in stofcategorieën, die elk hun eigen invloedsgebied hebben. Uit de gegevens van de risicokaart volgt dat over de spoorlijn de stofcategorieën A, B2, C3, D3 en D4 worden vervoerd. Het invloedsgebied van deze stofcategorieën bedraagt 4 kilometer.

Het plangebied ligt daarmee binnen dit invloedsgebied, waardoor een verantwoording van het groepsrisico benodigd is. Opgemerkt dat voorliggend plan voorziet in de herontwikkeling van een bestaande woningbouwlocatie. De bestaande woningen worden gesloopt en hiervoor in de plaats komen grondgebonden en gestapelde woningen. In het HART (Handleiding Risicoanalyse Transport) zijn kengetallen voor het aantal aanwezigen per functie opgenomen. Voor woningen wordt uitgegaan van 2,4 personen per woning. De huidige 40 woningen en maken plaats voor 34 appartementen en 27 grondgebonden woningen. De appartementen bieden ruimte aan een brede doelgroep van 1-2 persoons huishoudens en zijn zorggeschikt. De grondgebonden woningen zijn onderverdeeld in levensloopbestendige woningen, kleine rijwoningen voor 1-2 persoons huishoudens, en grotere rijwoningen voor gezinnen.

Gesteld wordt dat deze toename niet kan worden gezien een significante toename van het aantal personen in het gebied. Tevens is het plangebied in diverse richtingen te ontvluchten van de spoorweg af. Daarnaast zijn de bewoners van de woningen in beginsel aan te merken als zelfredzame personen, die zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een calamiteit. Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat als gevolg van de ontwikkeling de oriënterende waarde niet wordt overschreden en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Snelweg A28

Het plangebied ligt in de nabijheid van basisnetwegtraject 'A28', op circa 325 meter afstand ten westen van het plangebied. Voor dit basisnetwegtraject geldt een PR-plafond van 18 meter en een GR-plafond van 0 meter. Daarnaast ligt het plangebied nabij het plasbrandaandachtsgebied van de A28. Het plasbrandaandachtsgebied is 30 meter, berekend vanuit de buitenste kantstreep. Het plangebied ligt op circa 325 meter en valt dan ook niet binnen het PR-plafond, GR-plafond en/of het plasbrandaandachtsgebied. Verder ligt het plangebied buiten het invloedsgebied (200 meter) van de A28, waardoor een verantwoording van het groepsrisico achterwege kan blijven.

Gasontvangststation Staphorst N177

Op circa 135 meter ten westen van het plangebied, aan de Ebbinge Wubbenlaan 306, bevindt zich een gasontvangstation. De risicoafstand in relatie tot het plaatsgebonden risico beperkt zich tot de inrichtingsgrens. Het plangebied valt hiermee ruimschoots buiten de risicoafstanden voor het plaatsgebonden risico. Een nadere verantwoording van het groepsrisico wordt gezien de grote onderlinge aftand ook niet noodzakelijk geacht.

Buisleidingen Gasunie

In de omgeving van het plangebied bevindt zich op 145 meter afstand ten westen, een aardgasleiding van de Gasunie. Hieronder wordt ingegaan op deze buisleiding.

Buisleiding N-550-41

De buisleiding N-550-41 ligt op 145 meter ten westen van het plangebied. Er geldt geen plaatsgebonden risicocontour voor dit deel van de buisleiding. Het betreft een buisleiding met een maximale werkdruk van 40 bar en een uitwendige diameter van 4,49 inch. Bij dergelijke gasleidingen ligt de 1% letaliteitsgrens op 50 meter. Het plangebied bevindt zich buiten deze risicoafstand, waarmee geen nadere verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is.

4.8.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.9 Water

4.9.1 Vigerend beleid

4.9.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

4.9.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022-2027 (vastgesteld 18 maart 2022). Dit document geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Het belangrijkste uitgangspunt is het werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

4.9.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

4.9.1.4 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Drents Overijsselse Delta (voorheen Reest en Wieden & Groot Salland), Vechtstromen en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft de taken vastgelegd in het meest recente Waterbeheerplan. Hieronder volgt een toelichting op de doelen in het waterbeheerplan.

- Overstromingen, wateroverlast of droogte te voorkomen of beperken. Inwoners kunnen hierdoor op een goede manier wonen en werken. Boeren en natuurbeheerders kunnen goed gebruik maken van de grond;
- Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte. Een goede ecologische en chemische kwaliteit van het (oppervlakte)water is belangrijk. Het water is schoon en gezond en inwoners kunnen hiervan genieten. Ook de doelen voor waterkwaliteit die voortvloeien uit Europese wetgeving; de Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van het plan.

- Afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties effectief en efficiënt behandelen. We proberen niet alleen schadelijke stoffen uit het water te halen. Ook willen we van deze stoffen nieuwe producten maken en nieuwe toepassingen zoeken.

4.9.2 Waterparagraaf

4.9.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

4.9.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de 'normale procedure'. Naar aanleiding hiervan is er een overleg geweest tussen BJZ, VechtHorst en het waterschap Drents Overijsselse Delta. In dit overleg zijn de uitgangspunten, de wensen van het waterschap en de verankering van deze wensen in de nadere planuitwerkingen besproken. Het waterschap geeft aan op basis van dit gevoerde overleg in te kunnen stemmen met de planontwikkelingen en wordt graag bij de nadere planuitwerkingen betrokken. De uitgangspuntennotitie behorende bij deze watertoets (welke tevens als handvat kan dienen bij de uitwerking van de waterberging) is bijgevoegd in bijlage 7 bij deze toelichting.

<u>De watertoets geeft als resultaat:</u>

- Het volgen van een normale procedure;
- Advies overstroombaar gebied.

Afvalwater

Afvalwater afkomstig van de nieuwe woningen (gestapelde woningen en de grondgebonden woningen) wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. De toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m^2, de bestaande situatie betreft circa 13.595 m^2 aan verharding, in de toekomst blijft dit oppervlakte circa gelijk, zie hierna in afbeelding 4.4.



Afbeelding 4.4 Vergelijking verhard oppervlak: huidig en toekomstig (Bron: VechtHorst)

Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 cm. 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 adviseert het waterschap om een drempelhoogte van 30 cm 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.

Voorkeursbeleid hemelwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap geeft aan (zie beschrijving van het gevoerde overleg in voorgaande paragraaf) de voorkeur te hebben 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.

Het hemelwater wordt gescheiden afgevoerd van het afvalwater. Met betrekking tot de afvoer van het hemelwater wordt aangesloten bij de bestaande afvoer zoals dit nu is ingericht in het plangebied. Hemelwater vanaf de nieuwe bebouwing en de erfverharding wordt op het bestaande regenwaterafvoerstelsel afgevoerd. Er is geen sprake van het bouwen met uitlogende materialen of van vervuiling van hemelwater.

Momenteel wordt tevens onderzocht welke infiltratievoorzieningen getroffen kunnen worden, dit zal nader worden uitgewerkt in het vervolg van de herontwikkeling en worden aangetoond bij de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen. Het waterschap kan hiermee instemmen en geeft aan dat deze paragraaf voor de bestemmingsplanprocedure vol- en afdoende is. In het plangebied en rondom de nieuw te realiseren bebouwing is voldoende ruimte aanwezig om water te infiltreren of op de erven of in het groen, gezien de deels onverharde en groene inrichting. Hierbij wordt momenteel gedacht aan (half) open bestrating ter plaatse van de toegangswegen en parkeerplaatsen (in de verkeerbestemming middels infiltratiekratten) en het aanleggen van een wadi (met voldoende waterbergend oppervlak) ter plaatse van het (openbare) groen tussen de gestapelde bouw en de grondgebonden woningen (de oranje arceringen in onderstaande afbeelding 4.5).



Afbeelding 4.5 Vergelijking groen: huidig en toekomstig (Bron: VechtHorst)

4.9.3 Overstromingsrisicoparagraaf

In de omgevingsverordening heeft de provincie Overijssel aangegeven dat voor gebieden met het risico op overstroming een onderbouwing in het bestemmingsplan moet worden opgenomen in de vorm van een overstromingsrisicoparagraaf. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen minder snel en ondiep onderlopende gebieden en snel diep onderlopende gebieden.

Bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden die gelegen zijn binnen de dijkring kunnen alleen voorzien in het realiseren van grootschalige ontwikkelingen als er in het bestemmingsplan zodanige voorwaarden worden gesteld dat de veiligheid ook op de lange termijn voldoende is gewaarborgd. De overstromingsrisicoparagraaf moet inzicht bieden in:

- de risico's bij een overstroming;
- de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen dan wel te beperken.

Volgens de risicokaart ligt het plangebied in een gebied waar een kleine kans bestaat op overstromingen. Omdat het gaat om een plan, waarin het aantal personen dat in het gebied verblijft beperkt toeneemt (feitelijke toename van 21 woningen t.o.v. bestaande 40 woningen) en een kleine kans op een eventuele overstroming, wordt het risico niet groter. Het gaat voornamelijk om bewustwording. Daarbij wordt ook onder overstroombaar gebied verstaan: gebieden die normaal niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan). Het gaat zowel om uiterwaarden die frequent onder water staan (buitendijks) als om beschermde gebieden achter de dijk (binnendijks). Beide vallen onder het toepassingsbereik van de Europese Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR). De provincie Overijssel verplicht initiatiefnemers daarom een overstromingsrisicoparagraaf op te stellen ten behoeve van het ruimtelijke plan.

Het plangebied ligt in Dijkringgebied 9 Vollenhove. De totale lengte van de primaire waterkering (categorie a) van dijkring 9 is ruim 46 kilometer en grenst aan de zuidzijde aan de Vecht vanaf Ommen westwaarts, en in het westen aan het Zwarte Water en het Zwarte Meer tot de Kadoelersluis. In het noorden en oosten wordt het

dijkringgebied volledig begrensd door hoge grond, in het noordwesten bestaat de kering uit categorie c-keringen.

Risico-inventarisatie

Het dijktraject heeft een signaleringswaarde van 1:1.000. De ondergrens geeft de maximaal toelaatbare faalkans voor een waterkering weer, die hoort bij de betreffende signaleringswaarde van de kering. In dit geval is sprake van een ondergrens van 1:300 per jaar. Het overstromingswater zal doorgaans de weg van de minste weerstand volgen en daarom zullen eerst de laaggelegen gebieden onder water lopen. Afhankelijk van hoe snel het water kan worden afgevoerd, kan in het plangebied een overstroming plaatsvinden.

De huidige 40 woningen en 16 garageboxen maken plaats voor 34 appartementen en 27 grondgebonden woningen met bijbehorende parkeervoorzieningen. De appartementen bieden ruimte aan een brede doelgroep van 1-2 persoons huishoudens en zijn zorggeschikt. De grondgebonden woningen zijn onderverdeeld in levensloopbestendige woningen, kleine rijwoningen voor 1-2 persoons huishoudens, en grotere rijwoningen voor gezinnen. Vanwege de bestaande aanwezige en toegestane woningen is in de huidige (planologische) situatie reeds sprake van bewoners en bezoekers.

De personendichtheid binnen het plangebied zal daarbij naar verwachting slechts gering toenemen als gevolg van de beoogde herontwikkeling. Volgens de risicokaart is binnen het plangebied in geval van een overstroming sprake van een maximale waterdiepte van circa 0,16 meter.

Maatregelen

In voorliggend geval is sprake van een ontwikkeling waarbij de personendichtheid binnen het plangebied niet onevenredig toeneemt. Tevens is sprake van een geringe maximale waterdiepte in geval van een overstroming. Desondanks moet bij het bouwplan van de beoogde bebouwing worden onderzocht op welke manier de woningen waterveiliger kunnen worden gemaakt.

Hierbij kan worden gedacht aan:

- waterbestendig bouwen, verhoogde drempels;
- verhoogd bouwen zoals op terpen of palen of aanleg van een dijkring rond de locatie;
- aanleg van kwetsbare onderdelen (zoals stopcontacten, meterkasten en andere installaties) op hoogte;
- in de onbebouwde ruimte voldoende mogelijkheden voor adequate hemelwaterinfiltratie.

Naast de fysieke aanpassingen aan de beoogde bebouwing worden vanuit de provincie Overijssel tips gegeven om het plan middels een risico-inventarisatie waterveiliger te maken. Hierbij gaat het om bewustwording en vast na te denken over evacuatieroutes en zelfredzaamheid.

Ten aanzien van de ontwikkelingslocatie wordt opgemerkt dat de toekomstige gebruikers binnen het plangebied over het algemeen goed zelfredzaam zijn. Ook minder zelfredzame personen moeten het plangebied, in geval van een calamiteit, tijdig kunnen verlaten. In het kader hiervan is het raadzaam om hier een evacuatieplan voor op te stellen, met name voor de gestapelde woningen. Op deze manier is een ieder (in ieder geval de bewoners) zich bewust van wat er moet gebeuren wanneer er sprake is van een calamiteit.

Daarnaast wordt met de veiligheidsregio afgesproken om bij de risicocommunicatie voor dit gebied burgers te informeren over wat te doen bij een mogelijke overstroming. Vooralsnog wordt voor dit gebied bij een dreigende overstroming ingezet op vroegtijdige evacuatie. Dit wordt bij de risicocommunicatie meegenomen en wordt meegenomen bij het regionaal coördinatieplan. In de toekomst wordt verkend in hoeverre en op welke manier hoge gebouwen in het gebied schuilmogelijkheden kunnen bieden.

Conclusie

Met inachtneming van het bovenstaande brengt de ligging van het plangebied in een overstromingsrisicogebied geen belemmeringen met zich mee.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

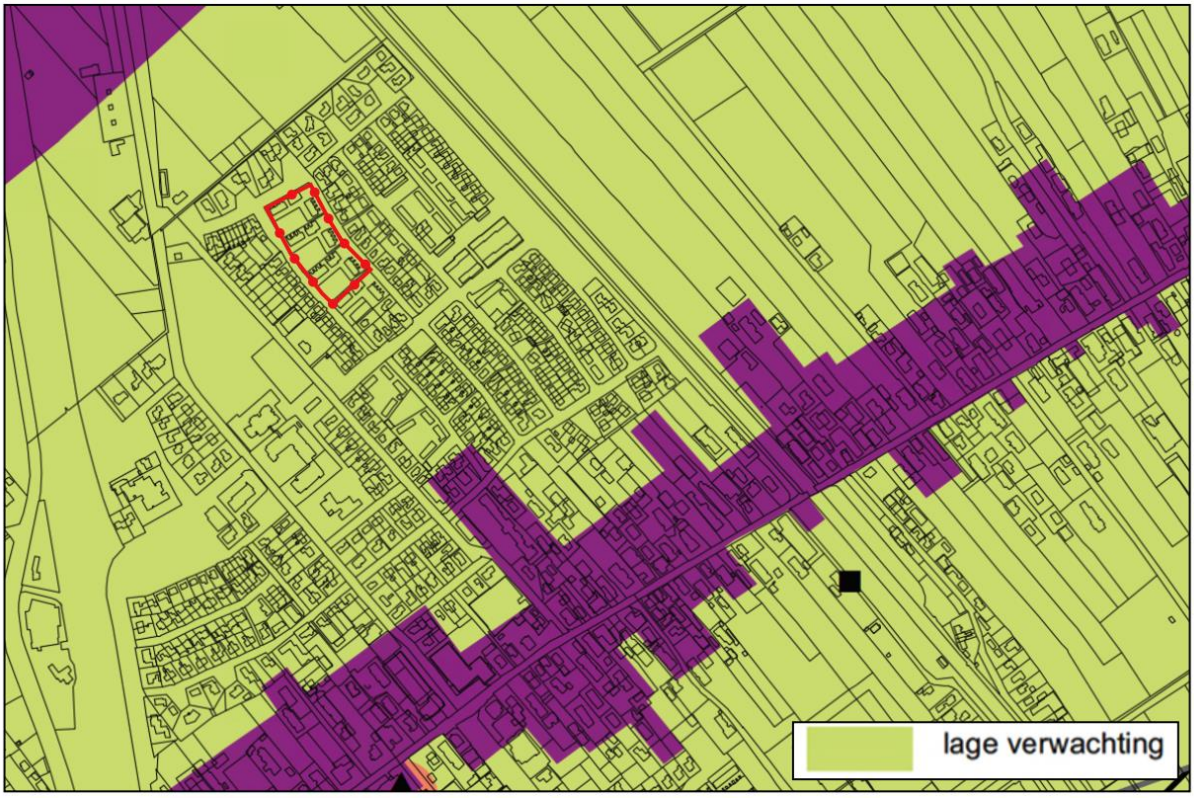
4.10.1 Archeologie

4.10.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.10.1.2 Situatie plangebied

Het voornemen is getoetst aan de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Een uitsnede van de kaart is opgenomen in afbeelding 4.6. Het plangebied is weergegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 4.6 Gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidskaart (Bron: gemeente Staphorst)

Het plangebied ligt geheel binnen een gebied met een lage archeologische verwachting. Voor gebieden met een lage archeologische verwachting geldt een onderzoekplicht bij ontwikkeling die voorzien in ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte van minimaal 1,5 hectare.

Gezien het feit dat het plangebied volledig is gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachting, er sprake is van bestaande bouw (met bijhorende beroering van de gronden tijdens de bouw destijds) en er geen bodemingrepen groter dan 1,5 hectare plaatsvinden is er geen archeologisch onderzoek benodigd.

4.10.2 Cultuurhistorie

4.10.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is in artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a opgenomen dat een bestemmingsplan of wijzigingsplan "*een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden"* dient te bevatten.

4.10.2.2 Situatie plangebied

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 ligt buiten het beschermd dorpsgezicht, De Streek. Het plangebied ligt in de uitbreidingswijk van Staphorst. In de directe omgeving zijn geen monumenten en karakteristieke panden gelegen. Door de beoogde herontwikkeling, passend in het straat en bebouwingsbeeld, is er geen sprake van een negatieve invloed op de omliggende monumentale dan wel karakteristieke of cultuurhistorische waarden.

4.10.3 Conclusie

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

4.11 Flora en Fauna

4.11.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

4.11.2 Gebiedsbescherming

4.11.2.1 Algemeen

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologische Hoofstructuur) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

4.11.2.2 Natura 2000-gebieden

In de Wet natuurbescherming heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied bevindt zich op circa 5,3 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "De Wieden" en op circa 5,4 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied "Olde Maten & Veerslootslanden". Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitatypen binnen Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen is er een zogenaamde AERIUS-berekening uitgevoerd.

Hierna wordt de belangrijkste conclusie van het onderzoek weergegeven. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage 3 deze toelichting. Om inzicht te geven in de stikstofdepositie van zowel de aanlegfase als de gebruiksfase zijn de onderstaande bronnen in de AERIUS-Calculator ingevoerd:

- Aanlegfase: verkeersgeneratie met betrekking tot het sloop- en bouwverkeer.
- Aanlegfase: te benutten werktuigen binnen het plangebied.
- Gebruiksfase: verkeersgeneratie met betrekking tot de woningen.

Uit de berekeningen wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden. Het planvoornemen is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

4.11.2.3 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlands natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op minimaal 3,3 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de onderlinge afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

4.11.3 Soortenbescherming

4.11.3.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet er worden bekeken of hier een vrijstelling voor geldt anders moet er een ontheffing worden gevraagd.

In voorliggend geval is ter plaatse van het plangebied een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 7 van deze toelichting.

4.11.3.2 Situatie plangebied

Het onderzoeksgebied betreft twee straten met woningen, schuren, garages, speelweides en omliggend grijs en groen. Uit de quickscan wordt geconcludeerd dat bij uitvoering van de geplande ingrepen negatieve effecten mogelijk zijn op:

- Vleermuizen;
- Steenmarter;
- Jaarrond beschermde gierzwaluw en huismus;
- Broedvogels.

Er worden door de geplande ingrepen, geen negatieve effecten verwacht op de overige beschermde soorten of aanwezige functies.

Vleermuizen, vaste rust- of verblijfplaatsen en vliegroutes

Momenteel is niet duidelijk of in de te slopen woningen en garages functies van vleermuizen voorkomen en of deze gebruikt worden als vliegroute. Om een mogelijke overtreding van de Wnb te voorkomen, wordt aanbevolen aanvullend onderzoek naar gebruiksfuncties van potentieel aanwezige vleermuissoorten te laten verrichten in het plangebied.

Steenmarter

Om een mogelijke overtreding van de Wnb te voorkomen wordt aanbevolen tijdens de inventarisatiemomenten ten aanzien van vleermuizen het plangebied te controleren op functies van de steenmarter.

Jaarrond beschermde gierzwaluw en huismus

De nesten van de gierzwaluw en huismus zijn jaarrond beschermd. Momenteel is niet duidelijk of de te renoveren / slopen woningen nesten bevatten van de gierzwaluw of huismus. Om een mogelijke overtreding van de Wnb te voorkomen, wordt aanbevolen het eventuele voorkomen van nesten en overige belangrijke leefgebiedsfuncties van deze soorten in kaart te laten brengen.

Broedvogels

Gedurende de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient ten alle tijde te worden voorkomen. Worden eventuele werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd, dan kunnen negatieve effecten op broedvogels uitgesloten worden. Als broedseizoen kan globaal de periode van 15 maart t/m 1 juli worden aangehouden.

Nader onderzoek

Naar aanleiding van bovenstaande bevindingen heeft EcoMilieu Advies een aanvullend ecologisch onderzoek (opgenomen in bijlage 9 bij deze toelichting) uitgevoerd. Uit het oriënterend onderzoek (bijlage 8) kwam naar voren dat aanvullend onderzoek nodig is naar beschermde natuurwaarden onder de Wet natuurbescherming (Wnb). Dit aanvullend onderzoek is uitgevoerd om te bepalen of (functies van) de beschermde gierzwaluw, huismus of vleermuizen aanwezig zijn in of direct rond de te slopen opstallen.

In het plangebied zijn tijdens de inventarisatiemomenten totaal aangetroffen:

- Huismus= 7x nestlocatie
- Egel = 5x vaste rust- of voortplantingsplaats

- Zomerverblijf= 7x gewone dwergvleermuis
- Kraamverblijf= 1x kolonie van 65 exemplaren gewone dwergvleermuis
- Balts/paarverblijf: 5x gewone dwergvleermuis
- Balts/paarverblijf: 2x ruige dwergvleermuis

De geplande ingrepen in het plangebied, houden daarmee ten aanzien van beschermde huismussen, gewone en ruige dwergvleermuizen en mogelijk ook egels een overtreding in van de Wet natuurbescherming. Om een overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen, dient voor het uitvoeren van de (sloop)werkzaamheden een activiteitenplan / werkprotocol huismussen, gewone en ruige dwergvleermuizen opgesteld te worden, waarmee een ontheffing Wnb dient te worden aangevraagd. In het geval (delen van) het aanwezige plantsoen in het plangebied verwijderd worden, dienen ook de egels meegenomen te worden in het activiteitenplan en ontheffingsaanvraag. Met het activiteitenplan dient bij het bevoegd gezag een ontheffing van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming aangevraagd te worden alvorens met de werkzaamheden gestart kan worden.

Opgemerkt wordt dat rond september 2022 er meer dan 60 (nest)kastjes zijn opgehangen in de directe omgeving voor dit planvoornemen, daarnaast loop ter thans bij de provincie een aanvraag voor de hiervoor beschreven benodigde ontheffingen.

4.11.4 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de NNN en Natura 2000-gebieden verwacht. Ten aanzien van soortenbescherming is reeds bij de provincie Overijssel een ontheffing aangevraagd ten aanzien van beschermde huismussen, gewone en ruige dwergvleermuizen en mogelijk ook egels. Dit betreft een separate procedure, los van de bestemmingsplanprocedure. Wel is ter borging van deze procedure een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan, middels een artikel welke handelt over "Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk". Er zijn geen negatieve effecten op overige beschermde soorten te verwachten.

4.12 Verkeer, parkeren, in- en uitritten

4.12.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden op basis van de Nota parkeerkengetallen gemeente Staphorst.

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeerkencijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. De appartementen bieden ruimte aan een brede doelgroep van 1-2 persoons huishoudens en zijn zorggeschikt. De grondgebonden woningen zijn onderverdeeld in levensloopbestendige woningen, kleine rijwoningen voor 1-2 persoons huishoudens, en grotere rijwoningen voor gezinnen.

Daarom wordt dan ook uitgegaan van de volgende uitgangspunten.

- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk (bron: CBS Statline / gemeente Staphorst);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom.

4.12.2 Parkeren

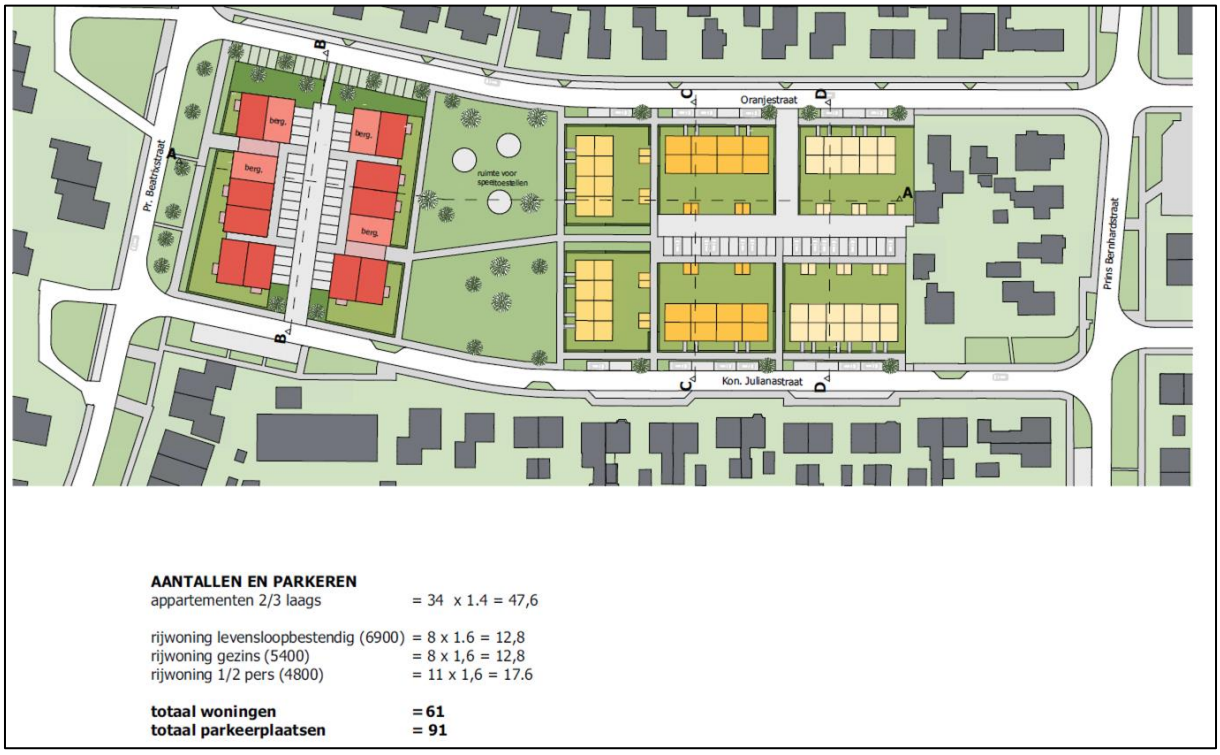
De specifieke te hanteren parkeernorm is aangereikt door gemeente Staphorst aan initiatiefnemer VechtHorst, en betreft in dit geval:

- 1,6 parkeerplaats per woning (voor de grondgebonden woningen)
- 1,4 parkeerplaats per appartement (voor de appartementen).

Deze parkeernorm is op grond van het te realiseren voornemen (huurwoningen en huurappartementen) te rechtvaardigen en is gezien de ervaringen van VechtHorst eveneens ruimtelijk aanvaardbaar. Op basis van het bovenstaande dienen in totaal 91 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het realiseren van in totaal 91 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.

De nieuwe situatie is opgebouwd uit twee delen, aan de zuidzijde vormt de nieuwbouw voor de grondgebonden woningen samen met de bestaande bebouwing een bouwvolume. Parkeren wordt deels aan de straat gesitueerd, net als in de directe omgeving, en deels binnen het bouwblok (de parkeervoorzieningen zijn voorzien van een verkeersbestemming in dit bestemmingsplan). Op deze wijze wordt het ‘blik op straat’ beperkt. Aan de noordzijde wordt de gestapelde bouw (de appartementen) gesitueerd, een alzijdig gebouw/bouwblok aan de straat en aangrenzend aan het tussengelegen groen. Deze gestapelde bouw, de appartementen, is gesitueerd in een compact en alzijdig bouwvolume. Het bouwvolume is opgebouwd uit twee gebouwdelen die middels galerijen en/of aansluitingsvoorzieningen met elkaar verbonden zijn, deze zijn geprojecteerd boven de parkeervoorzieningen. Op deze manier worden de galerijen en de parkeervoorzieningen zoveel mogelijk uit het zicht gehouden (vanwege de situering aan de binnenzijde van de bouwblokken).

Zie in afbeelding 4.7 de visualisatie van voorgaande paragraaf. Hierbij is aangetoond dat het parkeren volledig op eigen terrein opgelost kan worden.



Afbeelding 4.7 Aantallen parkeerplaatsen in het plangebied (Bron: VechtHorst)

De gemeentelijke parkeernormen zijn daarbij eveneens vastgelegd in de regels van het voorliggend bestemmingsplan.

4.12.3 Verkeersgeneratie

Om de verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling te berekenen kunnen berekeningen worden gedaan op basis van de publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)’ van het CROW. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn

landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie.

Op basis van de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 4.12.1 wordt hierna de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie berekend. In onderstaande tabel wordt de verkeersgeneratie voor de nieuwe situatie berekend:

Verkeersgeneratie nieuwe situatie			
Functie	**Aantal**	**Verkeersgeneratie per appartement / woning**	**Berekening**
Huur, appartement, midden / goedkoop (incl. sociale huur)	34 appartementen	4,1	34 * 4,1 = 139,4
Huur, huis, sociale huur	27 woningen	5,6	27* 5,6 = 151,2
Totaal (afgerond):	61 woningen		**290,6 (291)**

Zoals te zien bedraagt de verkeersgeneratie in de nieuwe situatie 291 verkeersbewegingen per weekdagetmaal. In de huidige situatie is er sprake van een verkeersgeneratie van 224 verkeersbewegingen (40*5,6=224). Vanuit planologisch oogpunt is er sprake van een toename van 67 verkeersbewegingen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling, dit omdat er sprake is van een toename van het aantal woningen met 21 (40 bestaande woningen en 61 in de toekomst). De omliggende Oranjestraat, Koningin Julianastraat en Prinses Beatrixstraat en de daarop aansluitende infrastructuur zijn zodanig ingericht dat deze de bestaande verkeersstromen en de toename van het aantal verkeersbewegingen met 67 eenvoudig en veilig kunnen opvangen. Deze wegen zijn van voldoende capaciteit om de toekomstige verkeersbewegingen af te kunnen wikkelen.

Het aspect 'verkeer' vormt dan ook geen belemmering voor het voornemen.

4.12.4 Ontsluiting

Voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) wordt het plangebied op de Oranjestraat, Koningin Julianastraat en Prinses Beatrixstraat ontsloten middels overzichtelijke in- en uitritten/toegangspaden.

4.12.5 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.13 Brandveiligheid

De nieuwe bebouwing zullen voldoen aan de geldende eisen ten aanzien van brandveiligheid, zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Voor het overige wordt verwezen naar de paragraaf externe veiligheid, zoals beschreven in paragraaf 4.8.

4.14 Verlichting

Met onderhavig initiatief worden de huidige 40 woningen en 16 garageboxen gesloopt en maken deze plaats voor 34 appartementen en 27 grondgebonden woningen met bijbehorende parkeervoorzieningen. Er is geen sprake van een onevenredige toename van lichtuitstraling. Bovendien is het plangebied gelegen in de kern Staphorst, in een gebied waar reeds sprake is van enige lichtuitstraling. Dit aspect verdient verder geen nadere aandacht.

4.15 Gezondheid (straling en Q-koorts)

Onderhavig initiatief 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.

4.16 Relatie met andere toestemmingsvereisten (zoals activiteitenbesluit)

In het kader van dit bestemmingsplan is geen melding in het kader van het activiteitenbesluit nodig. Wel is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig (zoals reeds is beschreven in paragraaf 4.11.3. Tenslotte is er geen andere toestemmingsvereiste noodzakelijk.

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.

In het voorliggende geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer VechtHorst en de gemeente. Hierin is tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Tevens is er sprake van een gedeeld grondeigendom van zowel VechtHorst als ook de gemeente Staphorst. Om het voornemen mogelijk te maken is sprake van het uitruilen van gronden tussen gemeente Staphorst en VechtHorst, zie hiervoor de correspondentie tussen VechtHorst - gemeente Staphorst d.d. 4 april 2022. Dit zal notarieel worden geregeld, voorafgaand aan de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan. Zie voor een visuele weergave van de ruil van deze gronden het stedenbouwkundige plan, paragraaf “Eigendommen”, zoals is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

Dit bovenstaande brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft omwonenden en belanghebbenden voorafgaand aan de ter inzage legging van het plan uitvoerig geïnformeerd, zie ook paragraaf 5.3. Belanghebbenden krijgen daarnaast de kans het plan in te zien tijdens de inzage termijn van 6 weken. Dit zal aantonen of er sprake is van een maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.3 Burgerparticipatie

Initiatiefnemer heeft omwonenden en belanghebbenden voorafgaand aan de inzagelegging van het plan uitvoerig geïnformeerd. Eind 2020 is door de Woonstichting VechtHorst gestart om (samen met de bewoners en buurt van de wijk S03) vorm te geven aan de sloop van de 40 woningen en 16 garageboxen in het plangebied. Tevens is hierbij bekeken hoe de beoogde nieuwbouw op deze locatie het beste kon worden vormgegeven, indachtig de wenen van de huidige bewoners, de omwonenden en de relevante stakeholders.

In november 2020 zijn de huidige bewoners van de bestaande 40 woningen geïnformeerd over het voorkeursscenario en welke gevolgen dit voor hen heeft. Kort daarop hebben medewerkers van VechtHorst alle bewoners individueel gesproken. In dit gesprek kwamen onder andere de woonwensen, de emotionele impact en het idee achter het voorkeursscenario aan de orde. Begin februari 2021 is de buurt geïnformeerd over het voorkeursscenario en werd hen de mogelijkheid geboden deel te nemen in de buurtcommissie. In de geformeerde buurtcommissie namen ca. 5 personen deel gedurende het participatietraject, wat betreft de huidige bewoners geldt dat een zevental bewoners aangaven plaats te willen nemen in deze commissie. Zij vormden de afvaardiging van de bewoners in dit project.

In de eerste helft van 2021 heeft Woonstichting VechtHorst diverse gesprekken gevoerd met de bewoners)commissie, buurt(commissie) en later met de Denktank S03 waarin ook Wijkraad Staphorst-Noord zich samen met de buurt- en bewonersafvaardiging zitting had genomen. Op basis van de input van de bewoners, buurt en de kaders van Woonstichting Vechthorst zijn er diverse ideeën gemaakt en gepresenteerd. Idee 1 tot en met 4, inclusief sub-varianten, zijn gepresenteerd aan de Denktank S03. In juni 2021 stuurden zij een mail waarin zij een voorstel deden voor een andere mix in aantallen en types woningen. Deze nieuwe mix van verschillende woningtypen zou er toe leiden dat er meer grondgebonden woningen zouden komen en minder appartementen. Dit zou de kans op gezinnen en dus meer kinderen in de wijk verhogen en hierdoor zou ook de leefbaarheid in de wijk bevorderd worden.

De projectgroep en architect van KAW (opsteller van het stedenbouwkundige- en beeldkwaliteitsplan, zie bijlage 1 en 2) is met deze input aan de slag gegaan. Op basis van deze input is er op de participatieavond in het Dienstencentrum op 15 juli 2021 bij alle aanwezigen draagvlak ontstaan voor Idee 5. Idee 5 had daarmee draagvlak binnen de Denktank S03 en is in het najaar van 2021 gepresenteerd aan de bewoners en buurt. Op dit Idee kwamen een aantal suggesties van buurtbewoners. Deze suggesties zijn deels meegenomen in Idee 5 en waar de suggesties niet één op één overgenomen kon worden is getracht met maatregelen zoveel mogelijk aan de wensen van de mensen tegemoet te komen. Voorliggend bestemmingsplan betreft dan ook de uitwerking van voorgenoemde paragraaf.

Ten slotte is het planvoornemen geagendeerd geweest in de opiniërende raadsvergadering van de gemeente Staphorst van 6 september 2022. De gemeenteraad heeft kennisgenomen van de plannen en alle politieke partijen waren groot voorstander van het bouwplan. Er was veel lof over de zorgvuldige wijze van participatie wat zich in 2021 heeft afgespeeld met bewoners en met omwonenden en met de Wijkraad Noord. Aan enkele bewoners van de Beatrixstraat (die in 2021 geen gebruik hebben gemaakt van de participatie mogelijkheden en in mei/ juni 2022 zich als nog melden, met kritiek op de drie-laagse appartementen aan de Beatrixstraat) werd door de wethouder via de raad de toezegging gedaan om nog een finaal gesprek met VechtHorst te organiseren. Hierin zou (zonder dat het bouwplan "op de kop" zal gaan) mogelijk, in de verfijning van de architectuur, nog enige tegemoetkoming op deze bezwaarden. Op 26 september 2022 heeft dit gesprek op initiatief van VechtHorst in goede harmonie plaatsgevonden met enkele omwonenden nabij het appartementenblok en zijn er enkele verfijningen en specifieke maatregelen in de architectuur afgesproken die de ongewenste inkijk en zichtlijnen "naar de overkant" zouden verkleinen. Deze maatregelen zijn inmiddels ook geborgd in het bijgestelde beeldkwaliteitsplan van KAW d.d. 22 nov. 2022 (zie bijlage 2). Voor de verdere uitwerking van de plannen en planologische procedure zijn door de gemeenteraad een aantal kaders meegegeven, te weten te (blijven) zorgen voor een goede participatie tussen de buurt, Vechthorst, de gemeente en de omwonenden. Daarbij moet het parkeren zo goed mogelijk worden ingepast, zonder dat dit ten koste gaat van het groen (er moet een evenwichtige balans zijn). Tenslotte moet ongewenste inkijk van de woningen en/of appartementen op elkaar of op naast- of nabijgelegen percelen zoveel mogelijk worden voorkomen.

VechtHorst zal blijven zorgen voor een goede participatie en contact met omwonenden en de voorgenoemde stakeholders/belanghebbenden. Als gevolg van nadere participatie met bewoners van de Beatrixstraat (dit conform de toezegging aan de raad in opiniërende raadsvergadering, zie paragraaf 2.3 en voorgaande paragraaf) zijn er maatregelen toegezegd aan deze omwonenden, dit is gebeurd in het gesprek op 26 september 2022. Deze zijn eveneens opgenomen in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 2 van de toelichting). Dit betreft ondermeer de gevelkarakteristiek. Op de begane grond is de functie achter de noordoostgevel deels bergruimte. Kleine openingen voor lichttoetreding zijn mogelijk, ter plaatste van gangen mogen deze transparant zijn (helder glas). De balkons en galerijen zijn onderdeel van de architectuur en ondergeschikt aan het totale volume. De balkons zijn minimaal 50% van het oppervlak binnen het bouwblok geplaatst en

tenminste de onderste 600 mm van de doorvalbeveiliging is ondoorzichtig. Er worden geen blinde kopgevels toegepast. De openingen in de noordoostgevel worden beperkt in aantal en grootte en bij voorkeur met een verdiepte negge. Openingen zijn onder 600 mm niet transparant (helder glas), dit in verband met zichtlijnen naar de overkant. Tenslotte worden de groenzones versterkt aan deze zijde, om zo de zichtlijnen te beperken langs de Prinses Beatrixstraat. Ook zijn er zon-schaduw studies gemaakt (op twee posities in Beatrixstraat (1x) en 1x Beatrixstraat hoek Oranjestraat) en deze zijn toen besproken met de bewoners/omwonenden, hieruit volgt dat er geen substantiële schaduw hinder ontstaat op of nabij de woningen van desbetreffende bewoners.

Tevens is er gedurende de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan wederom een inloopavond georganiseerd, waar de plannen nader zijn toegelicht.

5.4 Inspraak en vooroverleg

5.4.1 Vooroverleg

5.4.1.2 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

5.4.1.2 Provincie Overijssel

Het bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg naar de provincie Overijssel toegestuurd. De provincie heeft ten aanzien van de voorliggende herontwikkeling aangegeven dat dit bestemmingsplan past in het ruimtelijk beleid. Er zijn dan ook geen belemmeringen wanneer dit plan in deze vorm in procedure wordt gebracht. Ook is hiermee het ambtelijk vooroverleg met de provincie (uit het Bro) afgerond.

5.4.1.3 Waterschap Drents-Overijsselse Delta

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de 'normale procedure'. Het (concept) ontwerpbestemmingsplan is daarnaast in het kader van het wettelijke vooroverleg tevens naar het waterschap toegezonden. Naar aanleiding hiervan is er een overleg (februari 2023) geweest tussen BJZ, VechtHorst en het waterschap Drents Overijsselse Delta. In dit overleg zijn de uitgangspunten, de wensen van het waterschap en de verankering van deze wensen in de nadere planuitwerkingen besproken. In het plan moet qua waterberging en groene inrichting immers rekening worden gehouden met alle verharding dus ook wegen, wandelpaden etc. Er mag pas worden afgewenteld op het watersysteem als de minimale bergingseis is geborgd binnen het plangebied. Het waterschap geeft aan op basis van dit gevoerde overleg (februari 2023) in te kunnen stemmen met de planologische planontwikkelingen en wordt graag bij de nadere plan- en bouwkundige uitwerkingen betrokken. De uitgangspuntennotitie behorende bij deze watertoets (welke tevens als handvat kan dienen bij de uitwerking van de waterberging) is bijgevoegd in bijlage 8 bij deze toelichting.

5.4.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn er géén zienswijzen ingediend, het bestemmingsplan kan daarom ongewijzigd worden vastgesteld door de gemeenteraad van Staphorst.

5.5 Recht van overpad

In het kader van dit bestemmingsplan is het niet noodzakelijk om het recht van overpad vast te leggen.

5.6 Kabels en leidingen

Het voornemen leidt niet tot een belemmering voor wat betreft kabels en leidingen. Ook liggen er in de nabije omgeving geen leidingen die een toename van groeps- en plaatsgebonden risico met zich meebrengen (zie ook paragraaf 4.8).

5.7 Bereikbaarheid (hulpdiensten, huisvuildiensten, tijdens bouw)

Het plangebied is goed bereikbaar en wordt goed ontsloten aan de Oranjestraat, Koningin Julianastraat en Prinses Beatrixstraat in Staphorst. Hulpdiensten kunnen bij calamiteiten op tijd ter plaatse zijn. Ook zal het plangebied zo ingericht worden dat huisvuildiensten en het bouwverkeer op een veilige en adequate wijze kan aan- en afrijden en hun werkzaamheden verrichten. Wat betreft het huisvuil geldt dat er ondergrondse vuilniscontainers worden gerealiseerd voor de gestapelde bouw. De locatie hiervan ligt nog niet vast, maar is ten tijde van het in procedure gaan van voorliggende bestemmingsplan gepland ter plaatse van het parkeerterrein centraal in het midden van de gestapelde bouw.

5.8 Tijdelijke opslag grond

Het kan voorkomen dat er in de bouwfase tijdelijk grond moet worden opgeslagen. Op het perceel is hier voldoende ruimte voor.

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.);
- 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 6)*
  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 bouwregels (Artikel 7)*
  In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen met betrekking tot parkeer-, laad- en losruimte.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 8)*
  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 9)*
  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 10)*
  Dit artikel beschrijft de algemene wijzigingsregels. Deze regels maken het onder andere mogelijk om het plan te wijzigen en geringe wijzigingen aan te brengen voor wat betreft de situering en vergroting van het bouwvlak en het wijzigen van de bestemming in Verkeer en Groen.

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 is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de plansystematiek van het vigerende bestemmingsplan "Staphorst Dorp – Rouveen 2016".

"Groen" (Artikel 3)

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bos, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, niet zijnde een gasdrukmeet- en regelstation en niet zijnde een risicovolle inrichting, speelvoorzieningen en wadi's en watervoorzieningen. Tevens zijn er, om er voor te zorgen dat er geen strijdigheden ontstaan, (bestaande) parkeervoorzieningen toegestaan. Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan. Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 8 m mag bedragen.

"Verkeer" (Artikel 4)

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wegen met niet meer dan twee rijstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen (gelegen aan de binnenzijde van de grondgebonden woningen, alsmede enkele andere parkeerplaatsen aan de randen van het gebied), groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, niet zijnde een gasdrukmeet- en regelstation en niet zijnde een risicovolle inrichting, standplaatsen, terrassen en water. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m^3 mag bedragen. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, niet meer dan 10 m mag bedragen.

"Wonen " (Artikel 5)

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen in zowel gestapelde woningen alsook in grondgebonden woningen. Alsmede voor tuinen en erven, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, voet- en fietspaden en water. Op de verbeelding is met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is het maximaal toegestane aantal woningen vastgelegd per bouwvlak.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat maximaal het aantal woningen is toegestaan zoals op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Hierbij is een overschrijding van de bouwvlakken met maximaal 0,5 meter toegestaan in verband met isolerende maatregelen aan gevels. De woningen mogen gestapeld, geschakeld dan wel in rijtjesvorm worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte van woningen niet meer bedragen dan de aangegeven goot- en bouwhoogte. En ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gestapelde woningen, uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', niet meer bedragen dan de aangegeven bouwhoogte.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat (voor het creëren van een wenselijk stedenbouwkundig beeld, zie bijlage 1 en bijlage 2, en blijkens de gevoerde participatie) dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer bedragen dan 1 meter. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag binnen het bouwvlak niet meer dan 3 meter bedragen. Voor balkons en galerijen geldt dat deze zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd, met dien verstande dat;

1. galerijen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd (dit geldt voor het appartementengebouw, deze wijze van bestemmen is zo gekozen omdat onder deze galerijen de parkeerplaatsen worden gerealiseerd, zie eerdere beschrijving hiervan in hoofdstuk 2);
2. balkons de grens van het bouwvlak aan met maximaal 2 m mogen overschrijden;
3. de bouwhoogte van galerijen de maximum goothoogte van het aangrenzende hoofdgebouw met maximaal 3 meter mag overschrijden.

6.4 Voorwaardelijke verplichtingen

In de regels behorend bij het voorliggende bestemmingsplan is één voorwaardelijke verplichting opgenomen, in de vorm van een "Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk" (opgenomen in regels in artikel 5.6) teneinde te borgen dat de benodigde ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming (zie paragraaf 4.11.3 van deze toelichting) is verkregen voorafgaand aan de sloop van de bestaande bebouwing.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan

Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 3 AERIUS-berekening

Bijlage 4 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 5 Bodemonderzoek

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai

Bijlage 7 Uitkomsten watertoets

Bijlage 8 Quickscan ecologie

Bijlage 9 Nader onderzoek ecologie

Bijlage 10 Ontwerpbesluit vaststelling hogere grenswaarde