Staphorst Dorp - Rouveen, ph Berkenlaan 1 te Staphorst

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Toelichting

Bestemmingsplan
Staphorst Dorp – Rouveen, ph
Berkenlaan 1 te Staphorst

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in **Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Februari 2023

Status: Ontwerp

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 Berkenlaan 1 te Staphorst”

Plannaam: Staphorst Dorp – Rouveen, ph Berkenlaan 1 te Staphorst
IMRO-code: NL.IMRO.0180.1102022003-ON01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: Februari 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 16

3.1 RIJKSBELEID 16
3.2 PROVINCIAAL BELEID 19
3.3 REGIONAAL BELEID 28
3.4 GEMEENTELIJK BELEID 29

HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN 34

4.1 MILIEUEFFECTRAPPORTAGE 34
4.2 DUURZAAMHEID EN KLIMAAT 35
4.3 BODEM 35
4.4 GELUID 36
4.5 LUCHTKWALITEIT 37
4.6 GEUR 38
4.7 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING 40
4.8 EXTERNE VEILIGHEID 43
4.9 WATER 46
4.10 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE 49
4.11 FLORA EN FAUNA 50
4.12 VERKEER, PARKEREN, IN- EN UITRITTEN 54
4.13 BRANDVEILIGHEID 57
4.14 VERLICHTING 57
4.15 GEZONDHEID (STRALING EN Q-KOORTS) 57
4.16 RELATIE MET ANDERE TOESTEMMINGSVEREISTEN (ZOALS ACTIVITEITENBESLUIT) 57

HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID 58

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 58
5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 58
5.3 BURGERPARTICIPATIE 58
5.4 INSPRAAK EN VOOROVERLEG 58
5.5 RECHT VAN OVERPAD 59
5.6 KABELS EN LEIDINGEN 59
5.7 BEREIKBAARHEID (HULPDIENSTEN, HUISVUILDIENSTEN, TIJDENS BOUW) 59
5.8 TIJDELIJKE OPSLAG GROND 59

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE TOELICHTING 60

6.1 ALGEMEEN 60
6.2 OPBOUW REGELS 60
6.3 BOUW- EN GEBRUIKSREGELS 61

6.4 VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN 63

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 64

BIJLAGE 1 STEDENBOUWKUNDIG PLAN 64
BIJLAGE 2 BEELDKWALITEITSPLAN 65
BIJLAGE 3 AERIUS-BEREKENING 66
BIJLAGE 4 AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING 67
BIJLAGE 5 VERKENNEND BODEMONDERZOEK 68
BIJLAGE 6 AKOESTISCH ONDERZOEK WEG- EN RAILVERKEERSLAWAAI 69
BIJLAGE 7 STANDAARD WATERPARAGRAAF 70
BIJLAGE 8 QUICKSCAN WET NATUURBESCHERMING 71
BIJLAGE 9 VLEERMUISONDERZOEK 72

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

1.1.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van de voormalige schoollocatie aan de Berkenlaan 1 in Staphorst (hierna: plangebied). Ter plaatse is reeds geen school meer aanwezig, maar huisvest wel het gemeentelijk dienstencentrum met verschillende maatschappelijke organisaties en verenigingen. Het huidige voormalige schoolgebouw voldoet niet meer aan de hedendaagse (duurzaamheids)eisen en wensen. Het is daarom gewenst om het plangebied te herontwikkelen.

Het voornemen is om het schoolgebouw en bijbehorende bebouwing te slopen en ter plaatse 23 sociale huurappartementen (woningstichting VechtHorst) en ruimte voor een dienstencentrum te realiseren. Concreet ziet het voornemen toe op het realiseren van drie gebouwen waarbij op de begane grond van één van de gebouwen het dienstencentrum wordt gerealiseerd. Hierbij wordt opgemerkt dat voorliggend bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om het dienstencentrum om te vormen naar zes extra appartementen. Benadrukt wordt dat de zes extra appartementen slechts zijn toegestaan indien het dienstencentrum niet (meer) aanwezig is.

Op het voornemen heeft de omgevingskamer van de gemeente Staphorst (d.d. 18 juli 2022) onder voorwaarden een positief advies gegeven, waarna het college onder voorwaarden een positief standpunt heeft ingenomen.

Het voornemen is niet in overeenstemming met de geldende gebruiks- en bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan "Staphorst Dorp – Rouveen 2016" van de gemeente Staphorst, aangezien het plangebied geheel is voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming is het realiseren en bewonen van reguliere woningen niet toegestaan. Tevens past de beoogde nieuwbouw niet geheel binnen het ter plaatse geldende bouwvlak.

Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om realisatie van voorliggende ontwikkeling 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 Berkenlaan 1 te Staphorst" bestaat uit de volgende stukken:

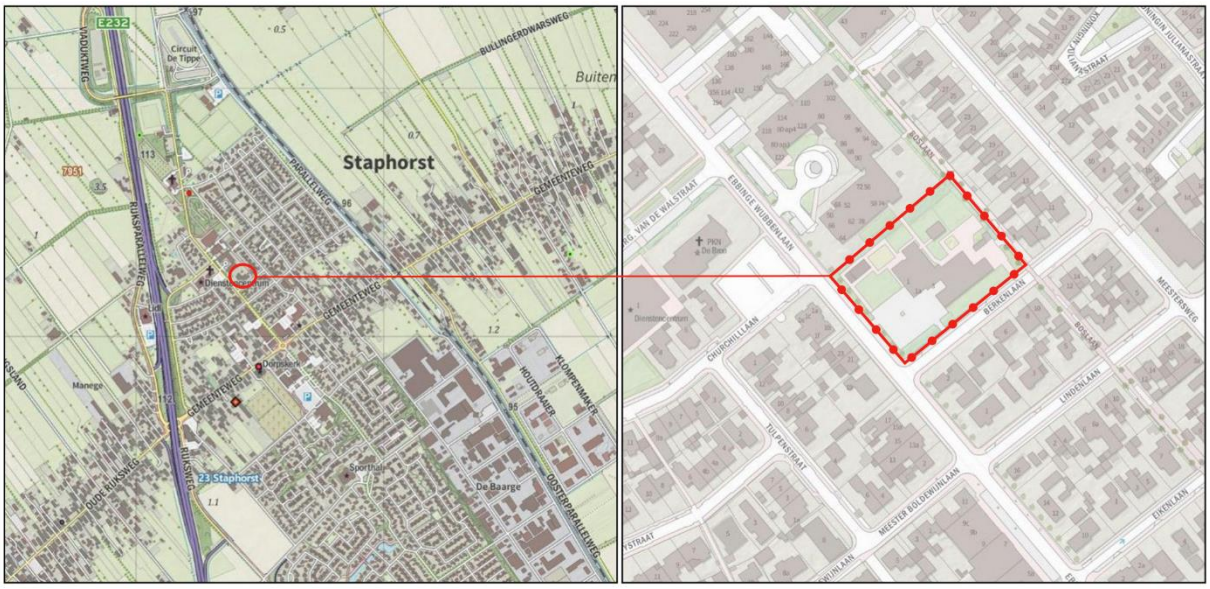
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0180.1102022003-ON01) en een renvooi;
- regels.

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 aan de Berkenlaan 1, in de kern Staphorst. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Staphorst, sectie AG, perceelnummer 1657 en deels perceelnummer 2868. 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)

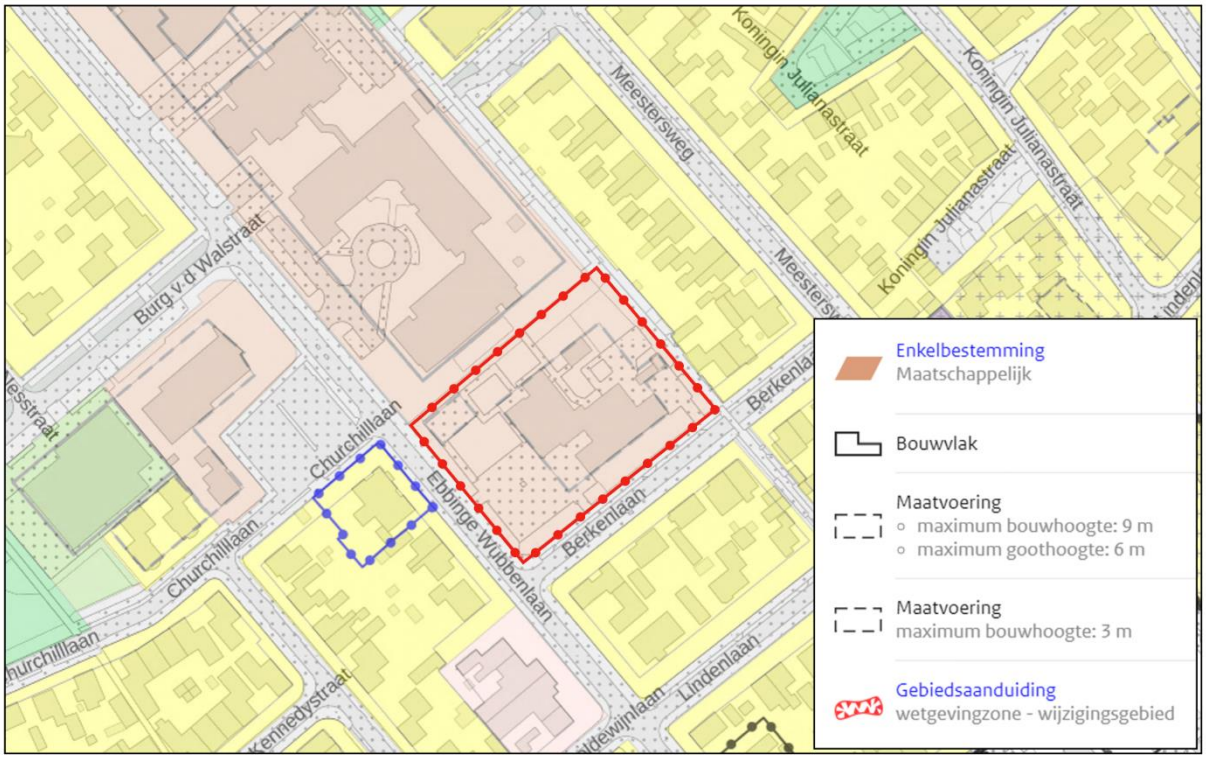
1.3 Geldend bestemmingsplan

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 bestemmingsplan 'Kleinschalige windturbines' voorziet in een regeling dat bij omgevingsvergunning windturbines met een maximale ashoogte van 25 meter kunnen worden toegestaan, uitsluitend voor de eigen energievoorziening.

Het plangebied heeft op basis van het geldende bestemmingsplan “Staphorst Dorp – Rouveen 2016” de enkelbestemming ‘Maatschappelijk’ met twee bouwvlakken. Met maatvoeringsaanduidingen is de maximum toegestane bouw- en/of goothoogte vastgelegd. Verder geldt over het gehele plangebied de gebiedsaanduiding ‘wetgevingszone – wijzigingsplangebied’.

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 ‘Maatschappelijk’

De voor ‘Maatschappelijk’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, voet- en fietspaden en water.

In de bouwregels is onder meer bepaald dat gebouwen uitsluitend binnen bouwvlak mogen worden gebouwd, met uitzondering van nutsvoorzieningen. Met maatvoeringsaanduidingen op de verbeelding is de maximum toegestane bouw- en/of goothoogte vastgelegd.

Gebiedsaanduiding ‘wetgevingszone – wijzigingsgebied’

Binnen het gehele plangebied is binnen de bestemming ‘Maatschappelijk’ de gebiedsaanduiding ‘wetgevingszone – wijzigingsgebied’ opgenomen. Deze aanduiding is gerelateerd aan een in de regels opgenomen wijzigingsbevoegdheid op basis waarvan Burgemeester van wethouders het binnen het plangebied opgenomen bouwvlak kunnen vergroten. Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet mogelijk kan worden gemaakt op basis van de betreffende wijzigingsbevoegdheid, wordt hier niet nader op ingegaan.

1.3.3 Volledige beschrijving strijdigheden met geldend bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het slopen van de binnen het plangebied aanwezige bebouwing behorende bij de voormalige schoollocatie. Hiervoor in de plaats worden drie woongebouwen gerealiseerd met ruimte voor 23 appartementen. Verder wordt in één van de gebouwen op de begane grond een dienstencentrum mogelijk gemaakt. Dit dienstencentrum is momenteel reeds gevestigd in het voormalige schoolgebouw.

Hierbij wordt opgemerkt dat voorliggend bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om het beoogde dienstencentrum in de toekomst om te vormen naar zes extra appartementen. Benadrukt wordt dat de zes extra appartementen slechts zijn toegestaan indien het dienstencentrum niet (meer) aanwezig is.

Het voornemen is niet in overeenstemming met de geldende gebruiks- en bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan "Staphorst Dorp – Rouveen 2016" van de gemeente Staphorst, aangezien binnen de bestemming 'Maatschappelijk' geen woningbouw is toegestaan. Bovendien passen de beoogde gebouwen niet geheel binnen het ter plaatse geldende bouwvlak. 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 aan de Berkenlaan 1, 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, maatschappelijke voorzieningen en centrumvoorzieningen. Belangrijke ruimtelijke structuurdragers vormen de Ebbinge Wubbenlaan en op enige afstand gelegen Gemeenteweg en snelweg A28. Het plangebied ligt aan de zuidoost-, noordoost- en zuidwestzijde aan respectievelijk de Berkenlaan, Boslaan en Ebbinge Wubbenlaan. Ten noordwesten van het plangebied is een woonzorgvoorziening aanwezig (Berghorst).

Het plangebied zelf betreft een voormalige schoollocatie waar momenteel het gemeentelijk dienstencentrum is gehuisvest. Binnen het plangebied bevindt zich verouderde bebouwing behorend bij de voormalige school, met bijhorend schoolplein, parkeervoorziening en overige verharding. Daarnaast is een deel van het plangebied onverhard en ingericht als grasveld. Het plangebied wordt aan de Berkenlaan en Ebbinge Wubbenlaan ontsloten. Daarnaast is aan de Boslaan een ontsluiting voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers).

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 en 2.3 zijn (straat)beelden van de huidige situatie van het plangebied opgenomen.



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



Afbeelding 2.2 Straatbeeld huidige situatie plangebied, gezien vanaf de Ebbinge Wubbenlaan (Bron: Google Streetview – maart 2022)



Afbeelding 2.3 Straatbeeld huidige situatie plangebied, gezien vanaf de Berkenlaan (Bron: Google Streetview – juli 2021)

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 het woongebied komen ook functies voor als een zorginstelling, een adviesbureau, detailhandel, nutsvoorzieningen et cetera.

Aan de noordzijde van het woongebied liggen andere voorzieningen zoals een sportpark en een evenemententerrein met onder andere een skeelerbaan, trekkertrekbaan, grasbaancircuit en accommodatie. Aan de westzijde van het woongebied, tussen de A28 en de Ebbinge Wubbenlaan, is een locatie waar een aantal woonwagens is gesitueerd. Ook liggen in deze zone weilandjes en volkstuintjes. Tevens bevinden zich hier een kerk, een postduivenvereniging en is er een locatie waar bijen worden gehouden. Iets zuidelijker is woningbouw en een dierenweide gesitueerd tussen de Ebbinge Wubbenlaan en de (oprit van de) A28.

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Algemeen

De in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van de herontwikkeling van de voormalige schoollocatie aan de Berkenlaan 1 te Staphorst. Ter plaatse is reeds geen school meer aanwezig, maar huisvest wel het gemeentelijk dienstencentrum met verschillende maatschappelijke organisaties en verenigingen.

Gelet op de staat, leeftijd en gedeeltelijke leegstand van de bebouwing binnen het plangebied is het gewenst om het plangebied te herontwikkelen. Het voornemen is om de bestaande bebouwing te slopen en overtollige erfverharding te saneren. Hiervoor in de plaats worden drie gebouwen gerealiseerd met ruimte voor maximaal 29 sociale huurappartementen en maatschappelijke voorzieningen (het dienstencentrum). Hierbij wordt opgemerkt dat de beoogde gebouwen in beginsel ruimte bieden voor maximaal 23 appartementen en circa 420 m^2 bvo voor het dienstencentrum. Het gebouw waar het dienstencentrum wordt gerealiseerd wordt echter zodanig ingericht dat het dienstencentrum bij een eventuele verhuizing of beëindiging in de toekomst eenvoudig verbouwd kan worden ten behoeve van 6 extra appartementen. In het voorliggende bestemmingsplan worden beide situaties (23 appartementen en 420 m^2 dienstencentrum of 29 appartementen zonder dienstencentrum) bij recht toegestaan. Zodoende is voor het verbouwen van het dienstencentrum naar 6 appartementen geen (nieuw) bestemmingsplan, wijzigingsplan of omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan benodigd.

De appartementen zijn geschikt voor een brede doelgroep van 1 tot 2 persoonshuishoudens. Hierbij kan gedacht worden aan ouderen en starters. Het realiseren van deze sociale huurappartementen sluit naadloos aan op de prestatieafspraken die zijn gemaakt tussen woningstichting VechtHorst en de gemeente Staphorst.

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.

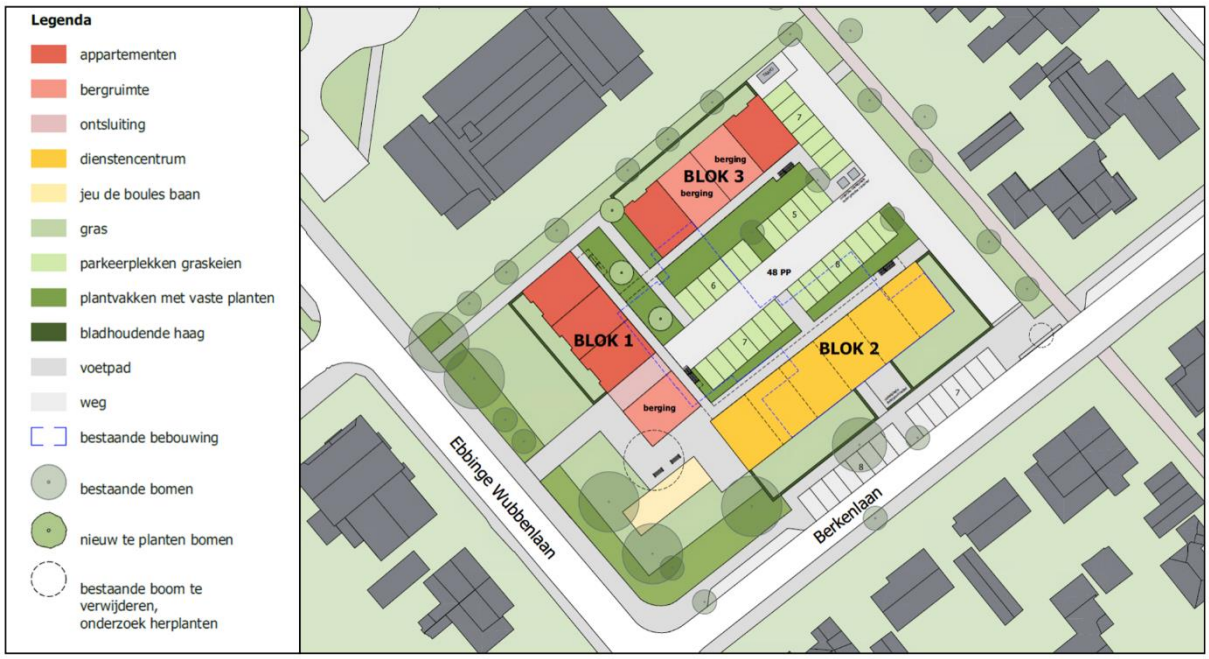
De nieuwe invulling van Berkenlaan 1 volgt de rooilijnen van de bebouwing in de omgeving. Het nieuwe programma is opgedeeld in drie volumes die U-vormig zijn gegroepeerd (zie afbeelding 2.4). Een hoofdgebouw (blok 1), gericht op de Ebbinge Wubbenlaan, van twee bouwlagen met kap. De overige twee volumes zijn

parallel aan de Berkenlaan (blok 2) en haaks op het hoofdvolume (blok 3) geplaatst. Deze zijn lager, namelijk één laag met kap en sluiten door de geringere hoogte goed aan op de omliggende bebouwing.

De blokken omsluiten de parkeerplaatsen welke nodig zijn voor de ontwikkeling. Deze worden vrijwel aan het zicht onttrokken. Blok 2, het blok waarin op de begane grond het Dienstencentrum gepositioneerd is, is iets verderop aan de Berkenlaan geplaatst zodat er op de hoek ruimte ontstaat voor spelen en ontmoeten.

Alle benodigde bergruimte wordt inpandig opgelost. De trafo, welke nu midden op het perceel staat, wordt verplaatst naar de achterzijde van het perceel.

Blok 1 en 2 zijn gericht op de straat, blok 3 richt zich op één van de vleugels van de Berghorst en kijkt uit op de tussengelegen groene ruimte.



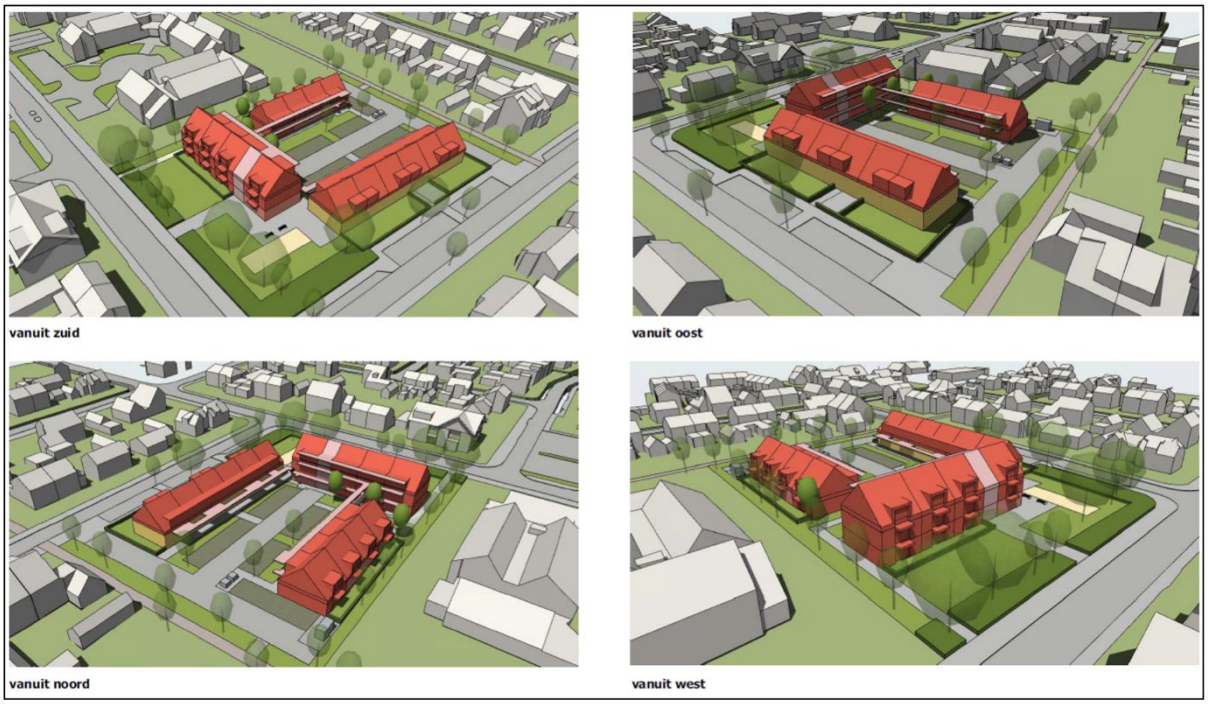
Afbeelding 2.4 Beoogde situatie plangebied (Bron: KAW)

In de basis bestaat het programma uit sociale huurwoningen met 2 slaapkamers, geschikt voor 1- en 2-persoonshuishoudens of kleine gezinnen. Een groot gedeelte van de woningen is ook zorggeschikt (gelijkvloers). Enkele woningen zijn wat kleiner en hebben één slaapkamer. De woningen boven het Dienstencentum zijn specifiek voor jongeren of starters gezien het te overbruggen niveauverschil in de galerij.

Er is een duidelijk onderscheid in openbaar en privé groen. De private tuinen worden omgeven door een groene haag.

Het groen op de hoek van de Ebbinge Wubbenlaan en Berkenlaan is openbaar toegankelijk en dient als speel- en ontmoetingsplek voor omwonenden, bewoners en gebruikers van het Dienstencentrum. Hier zal een jeu de boules-baan worden aangelegd en voorzien worden in zitgelegenheid.

Parkeren wordt waar mogelijk uit het zicht onttrokken. Zo krijgt de auto een minder prominente plek in het straatbeeld en is er meer ruimte voor wonen en groen. Op maaiveldniveau wordt daarom voorzien in een collectieve parkeervoorziening tussen bouwblokken binnen de U. Daarnaast zijn er ten behoeve van het Dienstencentrum parkeerplekken aan de Berkenlaan opgenomen.



Afbeelding 2.5 Vogelvluchtimpressies beoogde situatie plangebied (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. Paragraaf 3.2 van 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

Op 22 juni 2021 is door de gemeenteraad van de gemeente Staphorst een positief besluit genomen voor de herontwikkeling van het plangebied. Voor de verdere uitwerking zijn door de gemeenteraad een aantal kaders meegegeven:

- Op deze locatie mogen maximaal 36 appartementen gerealiseerd worden;
    - Dit is inclusief de oppervlakte van 6 appartementen die nodig is voor het dienstencentrum.
- Het bouwvolume mag maximaal 3 verdiepingen zijn, waarvan de bovenste verdieping een kapvorm heeft;
- Er moet op het perceel ruimte zijn voor ontmoeten en spel;
- Parkeren is een aandachtspunt.

Op 3 februari 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders een positief standpunt ingenomen op de voorgenomen herontwikkeling. Hierbij bestond het plan uit het realiseren van 25 appartementen met een oppervlakte van 70 m^2 en daarnaast een dienstencentrum met een oppervlakte van 420 m^2 (gelijk aan de oppervlakte voor 6 appartementen). In totaal ging het voornemen dus uit van maximaal 31 appartementen.

Hierbij heeft het college de raad in een raadsvoorstel onder andere voorgesteld om te besluiten tot het verder uitwerken van het stedenbouwkundig schetsontwerp conform de hiervoor benoemde uitgangspunten.

Op 15 februari 2022 is gedurende de raadsvergadering besloten dit onderwerp als besluitvormend bespreekstuk te agenderen voor de raadsvergadering van 8 maart 2022. Tijdens de raadsvergadering van 8

maart is besloten om de vaststelling van het (globaal) stedenbouwkundig schetsontwerp uit te stellen tot de eerst volgende raadsvergadering.

Op 12 april 2022 heeft de gemeenteraad besloten tot het verder uitwerken van het stedenbouwkundig schetsontwerp waarbij de volgende uitgangspunten gelden en wat overeen komt met het stedenbouwkundig plan zoals opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting:

- 23 sociale huurappartementen;
- 6 beuken dienstencentrum (420 m^2 bvo);
- 48 parkeerplaatsen.

Op 23 augustus 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders een positief standpunt ingenomen op de herontwikkeling en bestemmingsplanherziening van het plangebied overeenkomstig het stedenbouwkundig plan van KAW Architecten zoals opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

Op 4 oktober 2022 heeft de gemeenteraad ingestemd met het collegebesluit van 23 augustus 2022.

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 perceel wordt ten gevolge van deze bestemmingsplanwijziging fors verbeterd. Deze verbetering komt voort uit het slopen van de verouderde bebouwing behorend bij de in het plangebied aanwezige schoollocatie en het realiseren van drie duurzame appartementengebouwen met ruimte voor het dienstencentrum. Hierdoor krijgt het plangebied nieuwe passende duurzame vervolgfuncties, namelijk wonen en maatschappelijk. De functies wonen en maatschappelijk passen 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 en deels leegstaande bebouwing wordt gesloopt waardoor verdere veroudering van dit gebied en eventuele verdere leegstand wordt voorkomen. Het voornemen gaat uit van het realiseren van drie gebouwen die vanuit ruimtelijk oogpunt goed passen is het bebouwingsbeeld in de omgeving. 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. De schoollocatie is reeds niet meer in gebruik als school en huisvest het gemeentelijk dienstencentrum met verschillende maatschappelijke organisaties en verenigingen. Bovendien voldoet het huidige voormalige schoolgebouw niet meer aan de hedendaagse (duurzaamheids)eisen en wensen. De toekomstige functies wonen en maatschappelijk passen in de omgeving van het plangebied.

De beoogde nieuwe bebouwing zal aan de hedendaagse duurzaamheidseisen voldoen. 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*
   Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
   Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life.* Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
   Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
   Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een

minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

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

Ten aanzien van de maatschappelijke functies (dienstencentrum) wordt opgemerkt dat deze reeds aanwezig zijn en op basis van het geldend bestemmingsplan "Staphorst Dorp – Rouveen 2016" is toegestaan. Bovendien is ten gevolge van voorliggende ontwikkeling sprake van een vermindering van het toegestane oppervlak aan maatschappelijke functies.

Geconcludeerd wordt dat er planologisch gezien geen sprake is van uitbreiding of het toevoegen van maatschappelijke functies waardoor een toetsing aan de "Ladder voor duurzame verstedelijking" niet noodzakelijk wordt geacht. Hierna wordt ingegaan op het realiseren van de beoogde appartementen. Hierbij wordt uitgegaan van in totaal 29 appartementen. Immers staat het voorliggend bestemmingsplan toe dat binnen het plangebied 29 appartementen mogen worden gerealiseerd in geval het dienstencentrum niet wordt gerealiseerd of in de toekomst niet meer aanwezig is.

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 29 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.

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 410 huishoudens en in de periode 2030 tot en met 2040 om 250 huishoudens. In totaal gaat het om 660 huishoudens in de periode 2021 tot en met 2040. Voor de kern Staphorst is er sprake van een tekort in de plancapaciteit van 210 woningen tussen 2021 en 2040.

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 30 sociale huurwoningen in de periode 2021 tot 2030 en het tekort kan oplopen tot 250 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: meer appartementen (gestapelde bouw) en minder 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.

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van maximaal 29 sociale huurappartementen 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 29 sociale huurappartementen.

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. 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, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

3.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

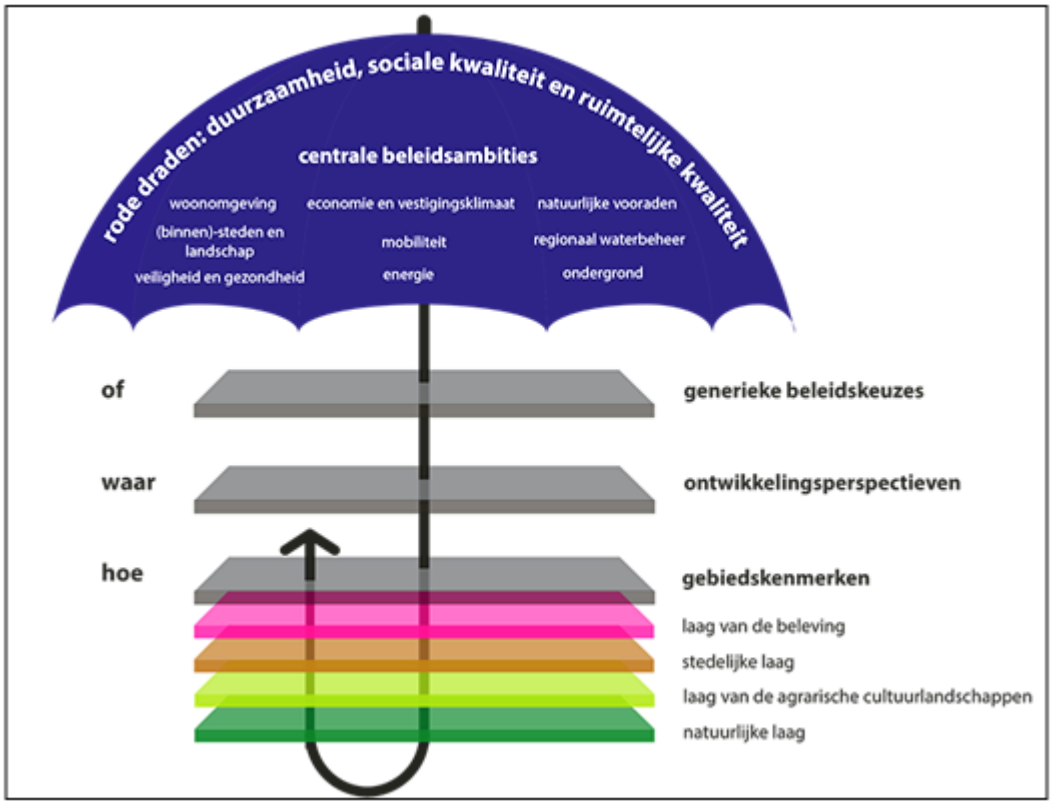
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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 bestaande (voormalige) schoollocatie. De bestaande bebouwing voldoet niet meer aan de hedendaagse (duurzaamheids)eisen en wensen en een school op deze locatie is niet meer nodig. Daarom wordt de bestaande bebouwing gesloopt en de locatie herontwikkeld naar een locatie voor maximaal 29 appartementen en ruimte voor het aldaar aanwezige dienstencentrum, waarbij de bebouwing voldoet aan de hedendaagse (duurzaamheids)eisen en wensen.

In voorliggend geval wordt voorzien in woningbouw ten behoeve van de lokale woningbouwbehoefte. Het toevoegen van de woningen past binnen de lokale woningbehoefte en gemeentelijke woningbouwprogrammering. Hiervoor wordt ook verwezen naar paragraaf 3.4.2. 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 29 wooneenheden. Het gebied is aan te merken als inbreidingslocatie. Opgemerkt wordt dat de woningen zijn bedoeld voor de lokale (eigen) behoefte en worden toegevoegd in de kern Staphorst.

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.

In het voorjaar van 2021 zijn er nieuwe regionale afspraken vastgelegd in Woonagenda West-Overijssel 2021-2025. Deze is vastgesteld op 16 maart 2021. Deze regionale afspraken vroegen om een actualisatie van de woonvisie. Daarom is in december 2021 de woonvisie cijfermatig herijkt, zodat de gemeente up to date blijft bij de meest recente ontwikkelingen op de woningmarkt en de regionale afspraken.

In paragraaf 3.4.2 wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen het door de provincie goedgekeurde gemeentelijke woonbeleid. Hieruit volgt dat tussen 2021 en 2030 in de kern Staphorst sprake is van een tekort van 150 woningen. Tot 2040 gaat het om een tekort van 210 woningen. Vanuit kwantitatief oogpunt is sprake van (ruim) voldoende behoefte. Vanuit kwantitatief oogpunt wordt als gevolg van voorliggend bestemmingsplan de 80%[1] van de behoefte van nieuwe woningen in de kern Staphorst niet overschreden.

Verder volgt uit het gemeentelijk woonbeleid dat vanuit kwalitatief oogpunt in de periode 2021 tot 2030 behoefte is aan 30 sociale huurwoningen. Daarbij kan het tekort aan sociale huurwoningen oplopen tot 250 woningen in 2040.

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.

[1] *(150 * 0,8 =) 120 woningen tussen 2021 en 2030 en (210 * 0,8 =) 168 woningen tussen 2021 en 2040*

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"

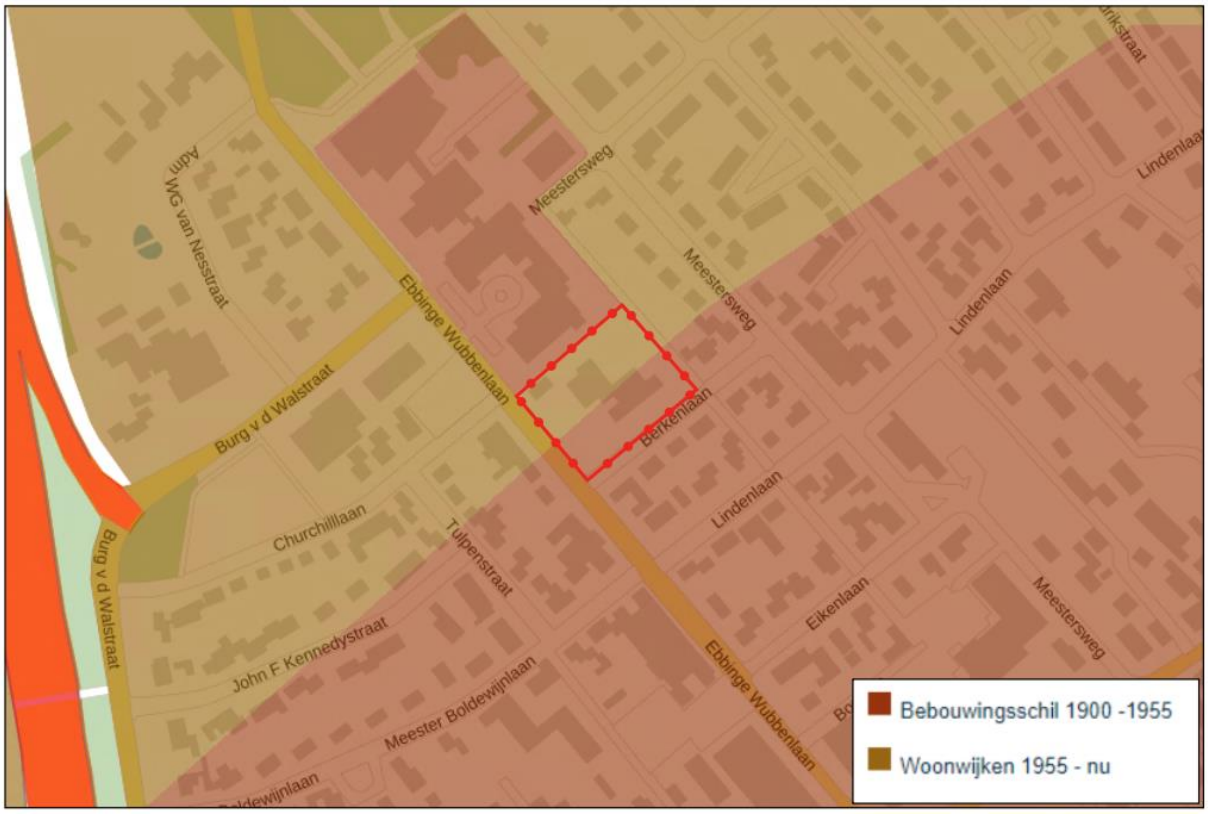
Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. In voorliggend geval wordt een voormalige schoollocatie herontwikkeld ten behoeve van sociale huurappartementen en een dienstencentrum. 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 (De Streek). Doordat het plangebied 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 'Bebouwingsschil 1900 - 1955' en '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)

"Bebouwingsschil 1900 - 1955"

De bebouwingsschil 1900 – 1955 bestaat uit gemengde stadwijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken. Deze stadswijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met eigen karakter. De wijken worden van elkaar gescheiden door doorgaande lanen, singels en stadsstraten. Kenmerkend in de bebouwing is de verwantschap in architectuurstijlen en aandacht voor architectonische details en verbijzondering van gebouwen op specifieke plekken als straathoeken. De schil is op te delen in wijken met individuele panden, gekenmerkt door veel variatie in bebouwing en veel (individueel en openbaar) groen. De wijken op basis van de fabrieksdorp-/tuindorpprincipes zijn juist herkenbaar aan een hechte stedenbouwkundige en architectonische eenheid op basis van collectieve principes. Stationsomgevingen liggen vaak in deze schil. De stadsassen doorkruisen deze bebouwingsschil

veelal en vormen belangrijke verbindingsassen tussen de stedelijke centra, stationsgebieden en het hoofdinfrastructuurnetwerk rond de steden.

"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". Hiermee worden bouwkenmerken (o.a. goot-/bouwhoogte) afgestemd op de omgeving, zodat de bebouwing en de bijbehorende bouwwerk(en) qua bouwmassa en verschijningsvorm 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 Regionaal beleid

3.3.1 Woonagenda West-Overijssel 2021-2025

3.3.1.1 Algemeen

De provincie Overijssel, de Overijsselse gemeenten en hun partners werken al jaren samen aan een kwantitatieve en kwalitatieve balans op de woningmarkt. De partijen maken periodiek meerjarige afspraken over opgaven en ambities.

De druk op de woningmarkt en de woningtekorten zijn hoog. Steeds meer huishoudens hebben moeite de gewenste woning te kopen of huren in onze regio. De provincie Overijssel en Overijsselse gemeenten voelen de urgentie daar wat aan te doen. Er moeten de komende jaren veel nieuwe woningen bijgebouwd worden, maar er moeten ook gezamenlijk manieren gevonden worden om de dynamiek en slaagkansen binnen de bestaande woningvoorraad te vergroten.

De druk op de woningmarkt is niet de enige uitdaging: ook de investeringsopgave in bestaande wijken en op transformatielocaties, de verduurzaming van de woningvoorraad en de huisvesting van bijzondere doelgroepen vragen aandacht. Tot slot kan wonen niet los gezien worden van regionale opgaven zoals verstedelijking, de vitaliteit van de dorpen en steden en de transitie van het platteland. Wonen vormt in deze grote opgaven een belangrijke sleutelfunctie en heeft een rol als (financieel) drager in deze opgaven.

3.3.1.2 Ruim baan voor lokale woningbehoefte en tekorten

Volgens de prognoses groeit het aantal huishoudens in de regio met circa 25.000 tot ruim 251.000 huishoudens in 2030. Mede in het licht van de huidige regionale woningtekorten (gemiddeld 3%, dus een kleine 7.000 woningen) en andere ontwikkelingen zoals de verstedelijkingsopgave in Deventer en Zwolle, de toenemende marktdruk (met name in het stedelijk gebied) en migratiestromen willen we als regio een groei van 35.000 - 40.000 huishoudens tot 2030 accommoderen.

Tabel 1 laat zien dat de gemeenten in West-Overijssel samen tot 2030 een kleine 26.000 woningen in harde en zachte plancapaciteit hebben. Dat betekent dat naast het realiseren van harde en zachte plannen ingezet zal worden op het toevoegen van extra plancapaciteit voor 9.000 - 14.000 woningen in West-Overijssel in de periode tot 2030, waarvan ongeveer de helft (5.500) voor autonome behoefte en ongeveer de helft voor de extra (verstedelijkings)ambities. De huidige capaciteit, en dus de omvang en verdeling van de zoekopgave naar extra capaciteit voor autonome behoefte en voor verstedelijkingsambities, verschilt per gemeente. De genoemde aantallen in tabel 2 vormen een voorstelling van de behoefte en geven de richting aan, maar zijn uiteindelijk de uitkomst van het sturen op kwaliteiten. De juiste woning op de juiste plek, inspelend op de kwalitatieve woningbehoefte en een goede bijdrage leverend aan de leefbaarheid en kwaliteit van wijken/buurten in de steden, de dorpen en het platteland.

Basis van de regionale aanpak is dat gemeenten zich inzetten om te voorzien in de lokale behoefte, zoveel mogelijk adaptief programmeren, binnen de bandbreedtes van de langetermijn-woningbehoefteprognoses. Gemeenten nemen de verantwoordelijkheid om hun woningbouwprogramma daarbij zoveel mogelijk aan te sluiten op de huidige en de te verwachten toekomstige woningvraag.

	Netto harde plancapaciteit tot 2030[3]	Netto zachte plancapaciteit tot 2030[4]	Totale plan-capaciteit tot 2030[5]
Dalfsen	396	266	662
Deventer	2.329	1.680	4.009
Hardenberg	726	1.753	2.479
Kampen	1.400	672	2.072
Olst Wijhe	249	127	376
Ommen	279	357	636
Raalte	306	468	774
Staphorst	374	91	465
Steenwijkerland	514	357	871
Zwartewaterland	209	550	759
Zwolle	3.510	9.190	12.700
West Overijssel totaal	**10.292**	**15.511**	**25.803**

Tabel 1: Inventarisatie harde en zachte plancapaciteit najaar 2020

	Lokale behoefte tot 2030	Extra ambitie/ opgave	Totale opgave
West-Overijssel totaal	24.255	+/- 12.000-14.000	+/- 35.000-40.000

Tabel 2: Woningbouwopgave West-Overijssel tot 2030

3.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Woonagenda West-Overijssel 2021-2025

Zoals blijkt uit de woonagenda is er in de West-Overijsselse gemeenten de komende jaren behoefte aan nieuwe woningen om de druk op de woningmarkt en de woningtekorten te verlagen. Het gaat hier niet alleen in kwantitatieve zin om nieuwe woningen maar ook kwalitatief gezien moet gestuurd worden op de lokale behoefte.

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling levert een (beperkte) bijdrage aan het verlagen van de druk op de woningmarkt en de woningtekorten. In paragraaf 3.4.2 wordt ingegaan om het gemeentelijke woonbeleid waaruit blijkt dat tevens wordt aangesloten op de kwalitatieve behoefte in de gemeente Staphorst (sociale huurappartementen).

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Woonagenda WestOverijssel 2021-2025'.

3.3.4 Conclusie toetsing aan het regionaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de regionale beleidsuitgangspunten zoals verwoord in het in deze paragraaf behandelde beleidsstuk.

3.4 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.

3.4.1 Omgevingsvisie ‘Staphorst voor elkaar’

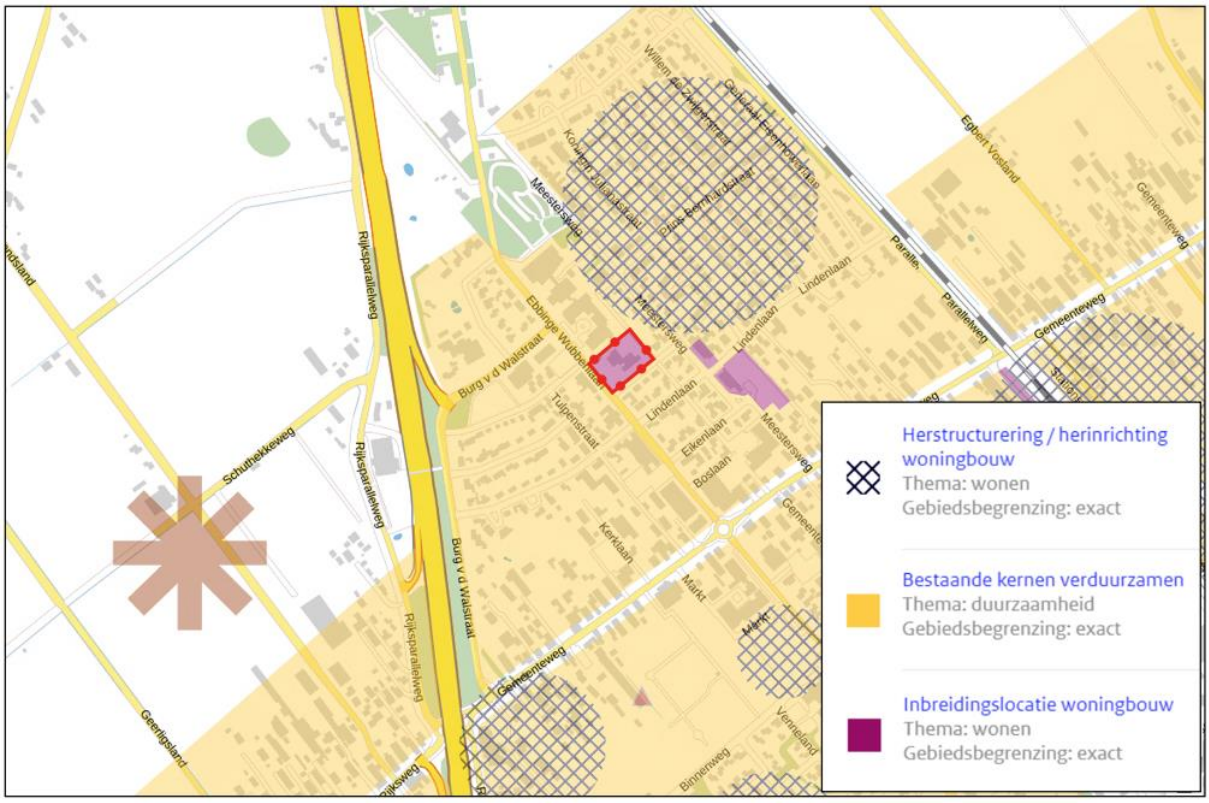
3.4.1.1 Algemeen

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 contour) is aangewezen als inbreidingslocatie voor woningbouw.



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

3.4.1.3 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 ‘inbreidingslocatie woningbouw’. De voorgenomen ontwikkeling, het realiseren van appartementen op deze locatie, sluit aan bij het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de omgevingsvisie. Ten aanzien van het dienstencentrum wordt

opgemerkt dat deze reeds aanwezig is ter plaatse van het voormalige schoolgebouw. Het dienstencentrum blijft behouden binnen het plangebied. De 'Omgevingsvisie Staphort voor elkaar' verzet zich hier niet tegen.

3.4.2 Woonvisie 2020-2024 Gemeente Staphorst – Cijfermatige herijking 2021

3.4.2.1 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.

In het voorjaar van 2021 zijn er nieuwe regionale afspraken vastgelegd in Woonagenda West-Overijssel 2021-2025. Deze is vastgesteld op 16 maart 2021. Deze regionale afspraken vroegen om een actualisatie van de woonvisie. Daarom is in december 2021 de woonvisie cijfermatig herijkt, zodat de gemeente up to date blijft bij de meest recente ontwikkelingen op de woningmarkt en de regionale afspraken.

3.4.2.2 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 410 huishoudens en in de periode 2030 tot en met 2040 om 250 huishoudens. In totaal gaat het om 660 huishoudens in de periode 2021 tot en met 2040. Voor de kern Staphorst is er sprake van een tekort in de plancapaciteit van 210 woningen tussen 2021 en 2040.

3.4.2.3 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 30 sociale huurwoningen in de periode 2021 tot 2030 en het tekort kan oplopen tot 250 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: meer appartementen (gestapelde bouw) en minder 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.

- **Tot 2030 is er behoefte aan de bouw van 30 sociale huurwoningen (kleinere woningen en appartementen) en tot 2040 van 250 sociale huurwoningen.**
- **De gemeente zal samen met VechtHorst op zoek gaan naar passende locaties om deze woningen te realiseren.**
- **De gemeente maakt met VechtHorst afspraken over de bouw van appartementen en de mogelijke verkoop van betaalbare eengezinswoningen (eerst nieuwbouw, dan verkoop).**

3.4.2.4 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.

3.4.2.5 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Gemeente Staphorst

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van 23 sociale huurappartementen en een dienstencentrum in de kern Staphorst. Hiermee sluit de ontwikkeling naadloos aan op de kwalitatieve woonbehoefte. Hierbij wordt opgemerkt dat voorliggend bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om het dienstencentrum om te vormen naar zes extra appartementen. Benadrukt wordt dat de zes extra appartementen slechts zijn toegestaan indien het dienstencentrum niet (meer) aanwezig is. In voorliggend bestemmingsplan worden dus bij recht 29 appartementen mogelijk gemaakt. Ook de 29 appartementen passen binnen 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 29 sociale huurappartementen.

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

3.4.3 Ruimtelijke atlas en Welstandsnota

3.4.3.1 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.

3.4.3.2 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 beeldkwaliteitplan 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.

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

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan opgesteld 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.

3.4.4 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 5,4 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “De Wieden” en “Olde Maten & Veerslootslanden”. In het kader van voorgenomen ontwikkeling is door BJZ.nu een AERIUS-berekening uitgevoerd ten aanzien van de stikstofdepositie van de aanleg- en gebruiksfase van het voornemen. De rapportage is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

Uit de AERIUS-berekening blijkt dat in de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig. 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.

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.

Eco Reest BV 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

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de boven- en ondergrond en in het grondwater van deellocatie A en B geen overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond.

De onderzoekshypothese, ter plaatse van deellocatie A, zijnde een verdachte locatie voor minerale olie (grond en grondwater) en aromaten (grondwater), wordt gelet op het niet aantonen van overschrijdingen aan de verdachte parameters verworpen.

De onderzoekshypothese, ter plaatse van deellocatie B, zijnde een onverdachte locatie, is hiermee derhalve bevestigd.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming van het terrein, wordt geconcludeerd dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de bestemming van het terrein.

Opgemerkt wordt dat deellocatie A de, wat ons betreft, meest voor de hand liggende locatie betreft van de (voormalige) ondergrondse brandstoftank. De locatie is echter niet met absolute zekerheid vastgesteld. Indien gedurende de ontwikkeling van de locatie de ondergrondse tank alsnog op een andere locatie wordt aangetroffen is mogelijk aanvullend onderzoek noodzakelijk. De gemeente Staphorst is hieromtrent het bevoegd gezag.

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 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.

Voor de spoorlijn geldt dat er sprake is van een GPP van 67,1. De wettelijke geluidszone betreft dus 600 meter.

In de nabijheid van het projectgebied ligt tevens de Ebbinge Wubbenlaan. Hoewel deze weg geen wettelijke geluidszone heeft vanwege het snelheidsregime van 30 km/uur, kan door de etmaalsintensiteiten (4.100) niet op voorhand worden uitgesloten dat er sprake is van een geluidbelasting lager dan 48 dB. Om deze reden is deze weg ook meegenomen in voorliggend onderzoek.

De geluidbelasting ten gevolge van de A28 en de Ebbinge Wubbenlaan bedraagt inclusief reductie respectievelijk 52 en 53 dB. Voor beide wegen wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar wel aan de maximale ontheffingswaarde uit de Wgh.

De geluidbelasting ten gevolge van de spoorlijn Zwolle- Meppel bedraagt hoogstens 49 dB. Met deze waarde wordt ruimschoots aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB voldaan.

Voor de A28 geldt dat er reeds bron- en overdrachtsmaatregelen zijn getroffen, waardoor deze niet kunnen worden toegepast. Voor de Ebbinge Wubbenlaan geldt dat het huidige klinkerwegdek voor circa € 30.000,- kan worden vervangen. Dit zijn hoge kosten waarmee uiteindelijk alsnog niet aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan.

De cumulatieve geluidbelasting bedraagt 60 dB (excl. reductie). Met het nemen van gevelmaatregelen van 27 dB kan een binnenniveau van 33 dB worden gegarandeerd. Middels een bouwakoestisch onderzoek dient in de vergunningsfase aangetoond te worden dat wordt voldaan aan het Bouwbesluit 2012.

Met het vaststellen van de benodigde hogere waarden en het nemen van gevelmaatregelen is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aangaande het aspect weg- en railverkeerslawaai. In paragraaf 4.4.4 van het in bijlage 6 opgenomen akoestisch onderzoek zijn de benodigde hogere waarden in dB weergegeven.

4.4.3 Conclusie

Met in achtneming van het verkrijgen van een hogere waarden inzake wegverkeerslawaai, 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.

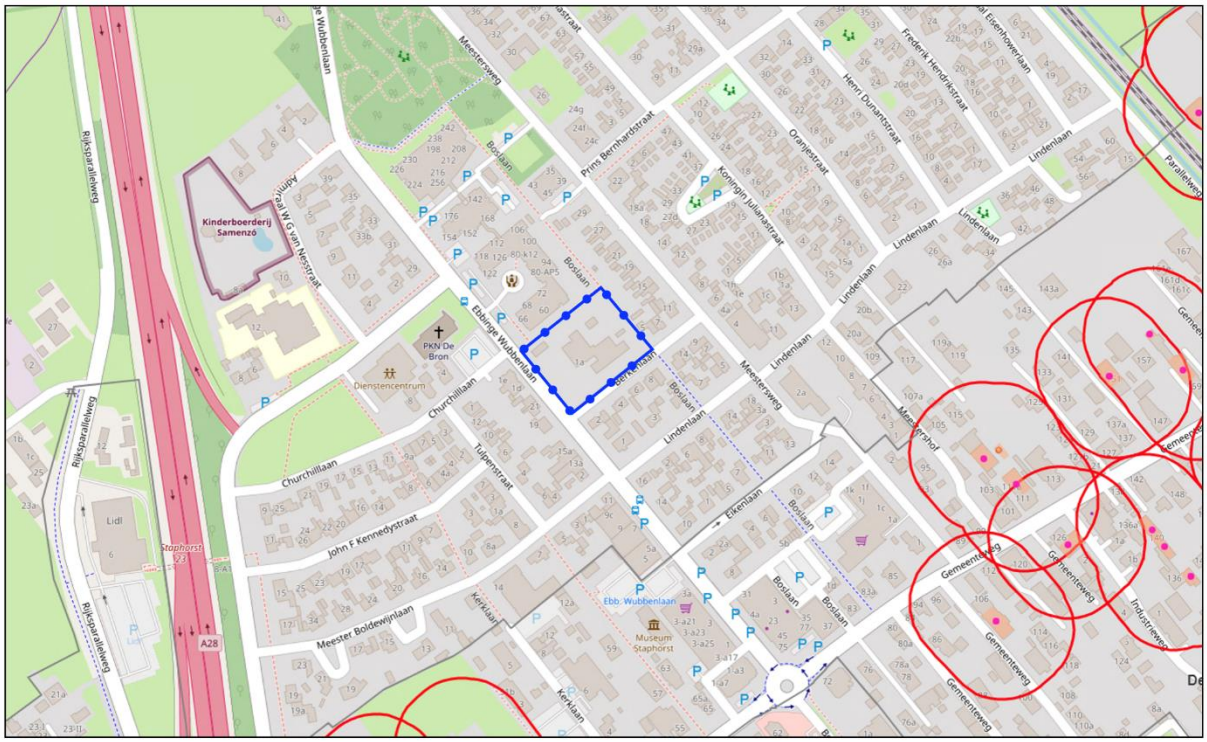
In artikel 6 van deze verordening is in afwijking van de Wet geurhinder en veehouderij een andere maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in de bebouwde kom bepaald (In afwijking van artikel 6, lid 1 onder c van de Wet bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting 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)

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf bevindt zich aan de Gemeenteweg 111. De bijbehorende contour betreft een buffer van 50 meter conform de Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016. 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. Omgekeerd wordt de omliggende bedrijvigheid niet (verder) in de bedrijfsvoering belemmerd als gevolg van de voorliggende ontwikkeling.

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 diverse maatschappelijke en centrumvoorzieningen 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 een voormalige schoollocatie naar een locatie voor sociale huurappartementen en een dienstencentrum. Ten aanzien van de sociale huurappartementen wordt opgemerkt dat de functie 'wonen' geen milieubelastende functie voor de omgeving betreft. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Op basis van de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" kan het dienstencentrum het best worden vergeleken met een buurthuis. Dit betreft een milieucategorie 2 functie. Uitgaande van het gebiedstype 'gemengd gebed' geldt hiervoor een grootste richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid. Ten aanzien van de nabijgelegen woningen van derden buiten het plangebied wordt voldaan aan de richtafstand. Ten aanzien van de appartementen die binnen het plangebied worden gerealiseerd wordt niet in alle gevallen voldaan aan de richtafstand van 10 meter. Dit omdat het dienstencentrum inpandig in één van de geplande gebouwen is beoogd. Gelet op het vorenstaande kan voor dit deel van het plangebied uit worden gegaan van de gebiedstype 'functiemengingsgebied'.

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De 'Staat van Bedrijven (SvB) - functiemenging' bevat geen richtafstanden, maar categorieën A, B en C, die aangeven onder welke omstandigheden activiteiten inpasbaar zijn. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijke relevante milieucategorieën:

- Categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze inpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- Categorie B: Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C: De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Het dienstencentrum betreft een categorie B activiteit. Deze functies dienen bouwkundig afgescheiden te zijn van woningen of andere gevoelige functies. Hier dient in voorliggend geval aan te worden voldaan. Zolang er sprake is van een bouwkundige scheiding tussen het dienstencentrum en de beoogde appartementen zal er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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 appartementen binnen het plangebied aangemerkt als milieugevoelige functies. 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 appartementen 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 appartementen. 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

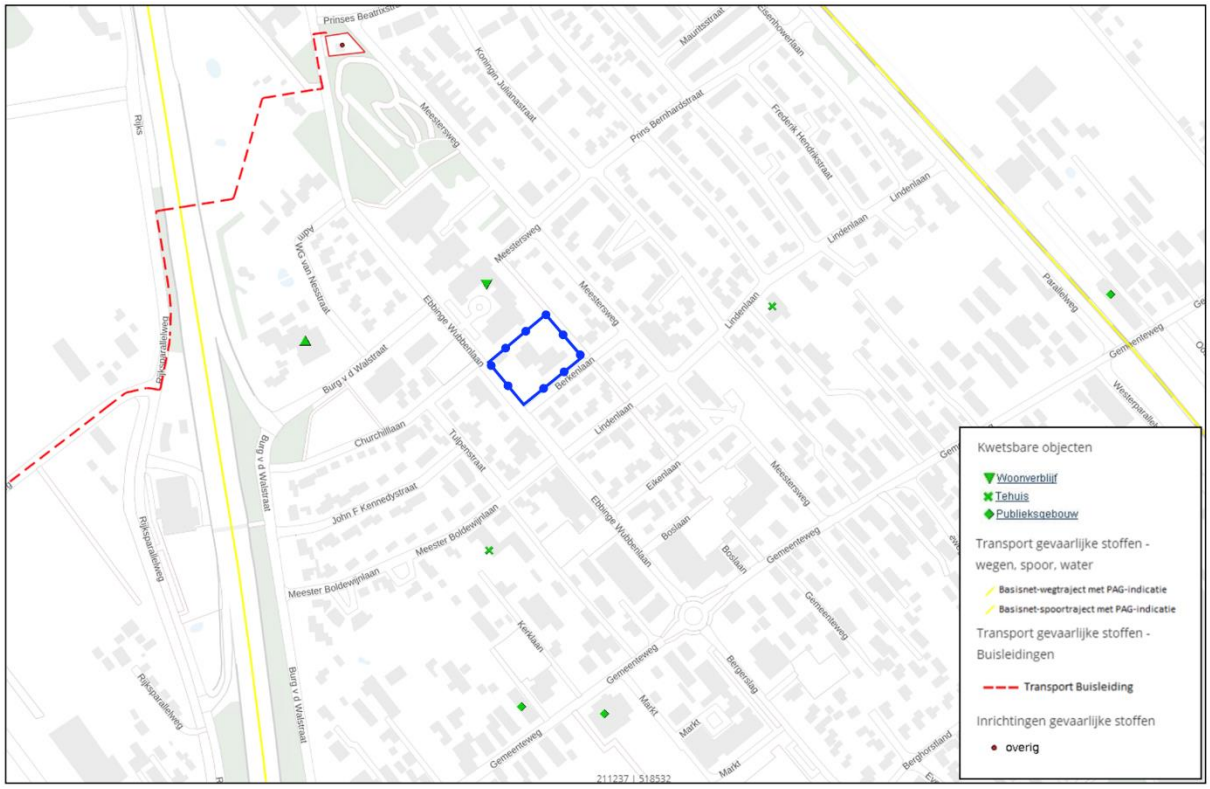
Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt 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 zich in de nabijheid van een aantal risicobronnen bevindt, 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 1,1 kilometer 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 wijziging van de bestemming ‘Maatschappelijk’ naar een woonbestemming voor maximaal 23 woningen en ruimte voor maatschappelijke voorzieningen met een bruto vloeroppervlak van maximaal 420 m^2. Daarbij wordt opgemerkt dat voorliggend bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van in totaal maximaal 29 woningen indien de maatschappelijke voorzieningen niet gerealiseerd worden of niet (meer) aanwezig zijn.

In het HART (Handleiding Risicoanalyse Transport) zijn kengetallen voor het aantal aanwezige personen per functie opgenomen. In de volgende tabel is de personendichtheid voor de huidige en toekomstige planologische situatie weergegeven:

Functie	Personendichtheid HART	Totaal
Huidige planologische situatie		
Basisschool[2]	1,1 personen per leerling	25*8*1,1 = 220
Toekomstige planologische situatie 1 (23 woningen en 420 m^2 maatschappelijk		
Wonen	2,4 personen per woning	23*2,4 = 55,2
Maatschappelijk[3]	1 persoon per 30 m^2 bvo	420/30*1 = 14
Toekomstige planologische situatie 2 (29 woningen en 0 m^2 maatschappelijk		
Wonen	2,4 personen per woning	29*2,4 = 69,6

Op basis van voorgaande tabel is vanuit planologisch oogpunt in beide situatie sprake van een afname van de personendichtheid (respectievelijk -150,8 en -150,4 personen).

Gelet op het vorenstaande is geen sprake van een toename van het aantal personen in het gebied. Tevens is het plangebied in diverse richtingen te ontvluchten van de spoorweg af. Daarnaast zijn de toekomstige gebruikers van het plangebied 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: Knp. Lankhorst - afrit 22 (Nieuwleusen)'. 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 280 meter en valt dan ook niet binnen het PR-plafond, GR-plafond en 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 345 meter ten noordwesten 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.

Buisleiding Gasunie

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een aardgasleiding van de Gasunie. Hieronder wordt ingegaan op deze buisleiding.

Buisleiding N-550-41

De buisleiding N-550-41 ligt op 320 meter ten noordwesten 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.

[2] *Bij scholen moet uitgegaan worden van de capaciteit van de school, niet van het scholierenbestand. In voorliggend geval is de aanname gedaan van gemiddeld 25 leerlingen per klas/groep. Daarbij is uitgegaan van maximaal 8 klassen/groepen.*

[3] *Uit is gegaan van de functie 'Werken (kantoren)' zoals op genomen in het HART*

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 Waterbeheerplan 2016-2021. 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 'korte procedure'. De uitgangspuntennotitie behorende bij de digitale watertoets is bijgevoegd in bijlage 7 bij deze toelichting.

Afvalwater

Afvalwater afkomstig van de nieuwe appartementen en het dienstencentrum 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. 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 adviseren wij 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 heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Bij aanleg van bedrijventerreinen, wegen met een hoge verkeersbelasting, parkeerterreinen, marktpleinen, winkelstraten en tunnels dient de mogelijkheid voor lozing van hemelwater direct op open water met het waterschap te worden afgestemd.

In de verdere uitwerking van het plan wordt onderzocht wel infiltratievoorzieningen getroffen kunnen worden. Hierbij wordt gedacht aan (half) open bestrating ter plaatse van de toegangswegen en parkeerplaatsen en het aanleggen van een wadi ter plaatse van het groen tussen de Ebbinge Wubbenlaan en blok 1 (zie afbeelding 2.4). Verder ligt in de Berkenlaan en de Ebbinge Wubbenlaan een hemelwater infiltratieriool waar eventueel met een overloopcontractie op aangesloten kan worden.

4.9.3 Overstromingsrisicoparagraaf

Het plangebied ligt in een overstroombaar gebied. Onder overstroombaar gebied wordt 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 een overstromingsrisicoparagraaf op te stellen ten behoeve van het ruimtelijke plan.

Quickscan

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 voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de herontwikkeling van een voormalige schoollocatie naar een locatie voor maximaal 29 appartementen en een dienstencentrum met een bruto vloeroppervlakte van 420 m^2. Vanwege de bestaande aanwezige en toegestane functies is in de huidige (planologische) situatie reeds sprake van bewoners, bezoekers en personeel. De personendichtheid binnen het plangebied zal naar verwachting niet of 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 m.

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.

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. 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 4.5. Het plangebied is weergegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 4.5 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, en er geen bodemingrepen groter dan 1,5 ha 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 5,1 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde 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 bij deze toelichting.

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 project 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 3,5 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 8 van deze toelichting.

4.11.3.2 Situatie plangebied

Vleermuizen

Alle vleermuizen zijn in de Wet Natuurbescherming strikt beschermd en tevens opgenomen in bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn. Onder de bescherming vallen met name de verblijfplaatsen, maar ook belangrijk foerageergebied en onmisbare vliegroutes zijn beschermd.

De bebouwing is geschikt als (potentiële) verblijfplaats voor vleermuissoorten als Gewone en Ruige dwergvleermuis, Laatvlieger en mogelijk Gewone grootoorvleermuis. Met name onder de pannendaken en achter betimmeringen zijn ruimtes aanwezig die geschikt kunnen zijn als verblijfplaats. Op de vlieringen zijn geen sporen van vleermuizen (uitwerpselen en/of prooiresten) aangetroffen. De aanwezige spouwmuur is niet goed toegankelijk voor vleermuizen omdat de ventilatiegaten zijn afgesloten met roosters. In de bomen op het terrein worden geen verblijfplaatsen verwacht omdat er geen geschikte holtes/loszittende schorsplaten aanwezig zijn. De sloop van de bebouwing kan tot gevolg hebben dat vaste verblijfplaatsen van vleermuizen verdwijnen. Het is dan ook noodzakelijk om hier aanvullend onderzoek naar te laten doen in de periode mei-september. Mochten er verblijfplaatsen aanwezig zijn dan is het aanvragen van een ontheffing in het kader van Wet Natuurbescherming noodzakelijk.

De locatie is naar verwachting beperkt van belang voor vleermuizen als onderdeel van hun foerageergebied of vliegroute. Bovendien zal de locatie door de beoogde ontwikkeling niet minder geschikt worden voor foeragerende en/of migrerende vleermuizen. Negatieve effecten op foerageergebied en vliegroutes van vleermuizen kunnen hierdoor worden uitgesloten. Aanvullend onderzoek naar deze functies wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Nader onderzoek vleermuizen

Naar aanleiding van de onderzoeksresultaten van de uitgevoerde quickscan, is een aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 9. Hierna wordt in gegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies.

In de te slopen bebouwing in het plangebied zijn een paarverblijfplaats van Ruige dwergvleermuis en een paarverblijfplaats van Gewone dwergvleermuis vastgesteld. In beide verblijfplaatsen huist een mannetje met een wisselend aantal vrouwelijke dieren (1-5 dieren). In totaal maken naar verwachting maximaal 10 dieren gebruik van het pand. Het is goed mogelijk dat een deel van deze dieren ook in het pand overwinterd. Door de sloop van de bebouwing zullen deze verblijfplaatsen verdwijnen. Het is daarom noodzakelijk om hiervoor een ontheffing aan te vragen bij de Provincie Overijssel. Bij deze aanvraag zal een activiteitenplan moeten worden meegestuurd waarin beschreven is hoe de vleermuizen worden ontzien bij de sloop en hoe in de nieuwbouw permanente voorzieningen worden geïntegreerd. Doel is om de huidige functie van het gebouw voor vleermuizen in de toekomstige situatie minimaal in stand te houden.

Overige (grondgebonden) zoogdieren

Er worden geen vaste verblijfplaatsen van juridisch zwaarder beschermde grondgebonden zoogdieren (zoals Steenmarter en Egel) verwacht op de locatie omdat de bebouwing niet toegankelijk is voor eerstgenoemde

soort en er op het terrein geen geschikte voortplantings- en overwinteringslocaties aanwezig zijn voor laatstgenoemde soort. Vervolgstappen zijn daarom niet noodzakelijk.

In het plangebied zijn daarnaast uitsluitend vaste rust- en verblijfplaatsen van een aantal algemene zoogdiersoorten te verwachten zoals huisspitsmuis, bosmuis en rosse woelmuis. Voor deze soorten geldt in Overijssel een vrijstelling van de verbodsbepalingen in de Wet Natuurbescherming. Wel geldt altijd de zorgplicht, dit betekent dat de ingrepen het beste uitgevoerd kunnen worden in de minst kwetsbare periode van genoemde soorten. Dit is de periode tussen voortplanting en overwintering (september-november).

Broedvogels

De bebouwing is in potentie geschikt als nestplaats voor Huismus. Nestplaatsen van deze soort zijn onder de Wet Natuurbescherming jaarrond beschermd. Daarom is op 27 april en 11 mei 2022 de bebouwing onderzocht op nestelende Huismussen conform de richtlijnen uit het Kennisdocument Huismus (BIJ12, 2017). Hierbij zijn geen nestplaatsen en/of broedverdachte exemplaren waargenomen. Wel werden her en der foeragerende exemplaren waargenomen in het plangebied, maar deze broeden in de woningen in de directe omgeving. Andere jaarrond beschermde nestplaatsen van vogels (zoals van Gierzwaluw) worden in het plangebied niet verwacht omdat de bebouwing voor deze soorten toegankelijk is, aanvullend onderzoek naar dergelijke soorten wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

In het plangebied broeden naar verwachting wel diverse algemene soorten van groenstructuren in de bebouwde kom zoals Heggenmus, Merel, Winterkoning, Roodborst, Zanglijster en Vink. In één van de schoorstenen broedt een paartje Kauwen. Bij sloop van de bebouwing en het verwijderen van beplantingen zal rekening moeten worden gehouden met deze vogelsoorten. De werkzaamheden worden daarom bij voorkeur uitgevoerd buiten het broedseizoen (de meeste vogels nestelen in de periode maart tot en met juli). Laat dit vooraf controleren door een ter zake kundige.

Overige beschermde soorten

In het plangebied zijn geen zwaarder beschermde plantensoorten, reptielen, amfibieën, vissen, insecten of weekdieren aangetroffen of te verwachten omdat potentieel leefgebied daarvoor ontbreekt. Wel is het niet uitgesloten dat er enkele Gewone padden, Bruine kikkers en/of Kleine watersalamanders overwinteren in het plangebied. Voor deze algemene amfibieënsoorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen uit de Wet Natuurbescherming. Om schade te minimaliseren kunnen de ingrepen het best buiten de kwetsbare overwinteringsperiode uitgevoerd worden.

4.11.4 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de NNN en Natura 2000-gebieden verwacht.

Ten aanzien van soortbescherming dient bij de provincie Overijssel een ontheffing aangevraagd te worden ten aanzien van de Ruige dwergvleermuis en de Gewone dwergvleermuis. Daarbij dienen tevens mitigerende maatregelen te worden getroffen. De voorgenoemde ontheffing is begin december 2022 reeds aangevraagd. Dit betreft een separate procedure, los van de bestemmingsplanprocedure.

In de regels van voorliggend bestemmingsplan is in artikel 5.5.1 vastgelegd dat het verboden is om zonder een omgevingsvergunning (delen van) de voormalige school te slopen zonder dat ontheffing van bevoegd gezag is verkregen voor het verwijderen van verblijfplaatsen van vleermuizen.

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 in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van de herontwikkeling van de voormalige schoollocatie aan de Berkenlaan 1 te Staphorst. Ter plaatse is reeds geen school meer aanwezig, maar huisvest wel het gemeentelijk dienstencentrum met verschillende maatschappelijke organisaties en verenigingen.

Gelet op de staat, leeftijd en gedeeltelijke leegstand van de bebouwing binnen het plangebied is het gewenst om het plangebied te herontwikkelen. Het voornemen is om de bestaande bebouwing te slopen en overtollige erfverharding te saneren. Hiervoor in de plaats worden drie gebouwen gerealiseerd met ruimte voor 23 sociale huurappartementen en maatschappelijke voorzieningen (het dienstencentrum). Het gebouw waar het dienstencentrum wordt gerealiseerd wordt echter zodanig ingericht dat het dienstencentrum bij een eventuele verhuizing of beëindiging in de toekomst eenvoudig verbouwd kan worden ten behoeve van 6 extra appartementen. In het voorliggende bestemmingsplan worden beide situaties bij recht toegestaan. Zodoende is voor het verbouwen van het dienstencentrum naar 6 appartementen geen (nieuw) bestemmingsplan, wijzigingsplan of omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan benodigd.

Onderstaande uitgangspunten zijn gehanteerd voor het bepalen van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie.

- Functie: ‘huur, etage midden / goedkoop’ en ‘buurt- en dorpscentrum’;
- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk (bron: CBS Statline / gemeente Staphorst);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom.

4.12.2 Parkeren

Op basis van de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 4.12.1 wordt hierna de parkeerbehoefte in de gewenste situatie berekend. Hierbij is een onderscheid gemaakt in de twee situaties die op basis van voorliggend bestemmingsplan zijn toegestaan, uitgaande van een maximale planologische invulling. Met de groene kleur is het maatgevende moment aangegeven. Dit is het moment waar de parkeerbehoefte het grootst is.

23 appartementen en 420 m² bvo dienstencentrum

Appartementen (goedkoop)	Werkdag overdag	Werkdag middag	Werkdag avond	Werkdag nacht	Koop avond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Norm huur etage midden/goedkoop	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4
Aantal	23	23	23	23	23	23	23	23
Aanwezigheidspercentages wonen	50%	60%	90%	100%	90%	60%	60%	70%
Benodigd aantal pp wonen	16,1	19,32	28,98	32,2	28,98	19,32	19,32	22,54

Wijkcentrum	Werkdag overdag	Werkdag middag	Werkdag avond	Werkdag nacht	Koop avond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Norm buurt- en dorpscentrum gemiddeld	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7
Aantal 100m2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2	4,2
Aanwezigheidspercentages	30%	40%	90%	0%	85%	75%	100%	45%
Benodigd aantal pp restaurant	4,662	6,216	13,986	0	13,209	11,655	15,54	6,993
Totaal	20,762	25,536	42,966	32,2	42,189	30,975	34,86	29,533

29 appartementen en 0 m² bvo dienstencentrum

Appartementen (goedkoop)	Werkdag overdag	Werkdag middag	Werkdag avond	Werkdag nacht	Koop avond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Norm huur etage midden/goedkoop	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4
Aantal	29	29	29	29	29	29	29	29
Aanwezigheidspercentages wonen	50%	60%	90%	100%	90%	60%	60%	70%
Benodigd aantal pp wonen	20,3	24,36	36,54	40,6	36,54	24,36	24,36	28,42

Aanvullend op voorgaande parkeerberekeningen moeten er vijf extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit betreft compensatie van de bestaande parkeerplaatsen aan de Berkenlaan die als gevolg van voorgenomen ontwikkeling komen te vervallen. De hoogst berekende parkeerbehoefte komt hiermee op afgerond 48 parkeerplaatsen.

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het realiseren van in totaal 48 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de geldende parkeernormen.

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 zowel de bestaande als de gewenste situatie berekend.

In de huidige planologische situatie zijn de gronden ter plaatse van het plangebied voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk'. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Ingevolge artikel 1.37 van het bestemmingsplan "Staphorst Dorp – Rouveen 2016" wordt onder 'maatschappelijke voorzieningen' het volgende verstaan:

"educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, kinderopvang en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen."

Geconstateerd wordt vanuit planologisch oogpunt zijn ter plaatse van het plangebied diverse maatschappelijke functies zijn toegestaan. In voorliggend geval wordt, gelet op het huidige gebruik als dienstencentrum, uitgegaan van de functie 'Buurt- en dorpscentrum'. Voor dergelijke functies wordt de verkeersgeneratie bepaald aan de hand van het bruto vloeroppervlak.

Ter plaatse van het plangebied zijn twee bouwvlakken opgenomen;

- 1.715 m^2 met een maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter;
- 140 m^2 met een maximaal toegestane bouwhoogte van 3 meter.

Voor het bouwvlak van 1.715 m^2 wordt aangenomen dat hier ten minste twee verdiepingen gerealiseerd zouden kunnen worden. Gelet op het vorenstaande bedraagt het bruto vloeroppervlak (1.715*2+140=) 3.570 m^2.

Verkeersgeneratie bestaande planologische situatie			
Functie	**Aantal**	**Verkeersgeneratie per 100 m^2 bvo**	**Berekening**
Buurt- dorpscentrum	3.570 m^2 bvo	63,8	35,7 * 63,8 = 2.277,7
Totaal (afgerond):			**2.277,7 (2.278)**

In onderstaande tabel wordt de verkeersgeneratie voor de nieuwe situatie berekend. Hierbij is een onderscheid gemaakt in de twee situaties die op basis van voorliggend bestemmingsplan zijn toegestaan, uitgaande van een maximale planologische invulling.

Verkeersgeneratie nieuwe situatie			
Functie	**Aantal**	**Verkeersgeneratie per appartement / 100 m^2 bvo**	**Berekening**
23 appartementen en 420 m^2 bvo dienstencentrum			
Huur, etage midden / goedkoop	23 appartementen	4,1	23 * 4,1 = 94,3
Buurt- en dorpscentrum	420 m^2 bvo	63,8	4,2 * 63,8 = 268
Totaal (afgerond):			**362,3 (363)**
29 appartementen en 0 m^2 bvo dienstencentrum			
Huur, etage midden / goedkoop	29 appartementen	4,1	29 * 4,1 = 118,9
Totaal (afgerond):			**118,9 (119)**

Zoals te zien bedraagt de verkeersgeneratie in de bestaande planologische situatie 2.278 verkeersbewegingen per weekdagetmaal en in de nieuwe situatie maximaal 363 verkeersbewegingen per weekdagetmaal. Vanuit planologisch oogpunt is dan ook sprake van een forse afname van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

Ebbinge Wubbenlaan, Berkenlaan en omliggende wegen zijn van voldoende capaciteit om de toekomstige verkeersbewegingen af te kunnen wikkelen.

4.12.4 Ontsluiting

Voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) wordt het plangebied op de Ebbinge Wubbenlaan, Berkenlaan en de Boslaan ontsloten middels overzichtelijke in- en uitritten/ toegangspaden.

Voor het autoverkeer wordt een ontsluitingsweg gerealiseerd op de Berkenlaan. Middels een overzichtelijke in-/uitritconstructie kan hier een verkeersveilige ontsluiting worden gerealiseerd. Daarnaast wordt in het voorliggend bestemmingsplan een ontsluiting mogelijk gemaakt ten behoeve van het woonperceel aan de Berkenlaan 5, hiermee wordt het betreffende woonperceel ontsloten via het plangebied (Berkenlaan 1) en niet (meer) via de Boslaan.

Ten behoeve van de appartementen worden centraal binnen het plangebied parkeerplaatsen aangelegd. Voor de ontsluiting van deze parkeerplaatsen wordt aan de Berkenlaan een in- en uitrit gerealiseerd.

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 maximaal 29 appartementen en een dienstencentrum van 420 m^2 bvo gerealiseerd. 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, een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming of een andere toestemmingsvereiste noodzakelijk. De melding voor het huidige bedrijf ter plaatse zal worden ingetrokken.

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 realisatieovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit 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

In het kader van voorgenomen ontwikkeling zijn met de buurt en gebruikers van het Dienstencentrum drie participatieavonden georganiseerd. De gemeente Staphorst was hierin de initiator, maar wel altijd samen met VechtHorst. De participatieavonden hebben plaatsgevonden op:

- Op 6 december 2021
- Op 12 januari 2022
- Op 2 februari 2022

Gedurende de participatieavonden zijn onder andere drie stedenbouwkundige modellen bespreken. Hierin zijn de voorkeuren uitgesproken over de modellen. Zover als mogelijk zijn de plannen hierop aangepast en in gekomen tot het plan zoals nu voorligt.

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 wordt in het kader van vooroverleg naar de provincie Overijssel toegestuurd.

5.4.1.3 Waterschap Drents-Overijsselse Delta

De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets van toepassing is. In bijlage 7 is de uitgangspuntennotitie van de watertoets opgenomen. Met inachtneming van deze uitgangspunten geeft het waterschap Drents-Overijsselse Delta een positief wateradvies.

5.4.2 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

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 goed ontsloten. 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. De locatie hiervan ligt nog niet vast, maar is ten tijde van het schrijven van voorliggende bestemmingsplan gepland ter plaatse van het parkeerterrein centraal in het plangebied.

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 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 water.

Daarnaast is ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' een ontsluiting toegestaan met een breedte van maximaal 5 meter. Dit betreft de ontsluiting voor het woonperceel aan de Berkenlaan 5.

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, 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 woongebouwen, tuinen en erven, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, voet- en fietspaden en water. Daarnaast zijn ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Deze aanduiding is opgenomen ter plaatse van het beoogde dienstencentrum.

Op de verbeelding is met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is het maximaal toegestane aantal woningen vastgelegd op 23.

Het maximaal toegestane vloeroppervlak dat mag worden gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen is vastgelegd op 420 m^2. Hierbij is tevens opgenomen dat wanneer geen (delen van) gebouwen in gebruik zijn ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, het gezamenlijke aantal woningen mag worden vermeerderd met maximaal zes woningen. Hierdoor kunnen in totaal maximaal 29 woningen worden gerealiseerd wanneer er geen maatschappelijke functie meer aanwezig is of niet wordt gerealiseerd. Hierdoor zijn de beoogde twee situaties vastgelegd in de regels:

- 23 woningen en 420 m^2 maatschappelijk;
- 29 woningen en 0 m^2 maatschappelijk.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

1. een overschrijding van bouwvlakken met maximaal 0,5 m is toegestaan in verband met isolerende maatregelen aan gevels;
2. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen tevens buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd.

Het bouwvlak is als U-vorm vastgelegd op de verbeelding. Hierdoor kent het bestemmingsplan een zekere mate van flexibiliteit als het gaat om de positionering van de beoogde gebouwen en worden onvoorziene (noodzakelijke) wijzigingen bij een verdere uitwerking van het plan opgevangen.

Verder dient de voorgevel van het hoofgebouw in de gevellijn gesitueerd te zijn, dan wel tot maximaal 1 meter achter de gevellijn. De gevellijn is op de verbeelding aangeduid. De maximum toegestane goot- en bouwhoogte zijn vastgelegd door middels van aanduidingen op de verbeelding.

De bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,5 meter. Verder mag de inhoud van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen niet meer bedragen dan 50 m^3.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer bedragen dan 2 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 achter de aanduiding 'gevellijn' mogen worden gebouwd;
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.

In artikel 5.4 zijn binnenplanse afwijkingsmogelijkheden op de gebruiksregels opgenomen. Hierin is onder andere opgenomen dat de bij recht toegestane oppervlakte voor maatschappelijke voorzieningen bij omgevingsvergunning kan worden verhoogd van een maximum vloeroppervlakte van 420 m^2 naar 520 m^2, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de milieusituatie.

6.4 Voorwaardelijke verplichtingen

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

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 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai

Bijlage 7 Standaard waterparagraaf

Bijlage 8 Quickscan Wet natuurbescherming

Bijlage 9 Vleermuisonderzoek