

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 8 september 2026

Kenmerk: ADV201003835

Zaaknr: Z/STH26/061517

Datum voorstel: 25 augustus 2026

Portefeuillehouder: Wethouder ing. L. Mulder

Onderwerp: Bindend advies aanvraag Omgevingsvergunning (BOPA) Meestersweg 2a te Staphorst

Voorstel

Het college positief te adviseren ten aanzien van de omgevingsvergunning (afwijken regels omgevingsplan) voor het bouwen van 15 appartementen op het perceel Meestersweg 2a te Staphorst.

Inleiding

Op 9 juni 2026 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor woningbouw in een voormalig winkelpand op het perceel Meestersweg 2a te Staphorst. Het gaat om de realisatie van een complex van drie verdiepingen met daarin 15 appartementen.

Dit is in afwijking van de geldende ruimtelijke regels van het Omgevingsplan vanwege de volgende regels: 1. Op het perceel zijn op het moment geen woningen toegestaan. Het toevoegen van 15 appartementen staat hier haaks op; 2. Er mag niet gewoond worden op de begane grond. Volgens het aangeleverde ontwerp zullen een deel van de appartementen gerealiseerd worden op de begane grond; 3. De maximum goot- en bouwhoogte worden overschreden. Op deze locatie mag de goothoogte maximaal 3 meter zijn en de nokhoogte 7 meter. Het gebouw krijgt een goothoogte van minimaal 6 meter en een nokhoogte van ongeveer 12 meter, waardoor het maximaal toegestane van deze maatvoeringen wordt overschreden.

Om dit plan mogelijk te maken heeft de initiatiefnemer een aanvraag ingediend voor de zogenaamde buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA): een activiteit die afwijkt van de regels van het Omgevingsplan. Hiermee vraagt hij dus toestemming om het plan, zowel qua gebruik als qua bouwvolume, te mogen bouwen in afwijking van de regels van het Omgevingsplan.

Volgens de Omgevingswet moet de gemeenteraad voor bepaalde BOPA's een bindend advies geven. Dit plan valt onder die regels. Daarom is een concept-raadsvoorstel en concept-raadsbesluit toegevoegd.

Argumenten

1.1 / De aanvraag voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving geeft aan dat als een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, de omgevingsvergunning alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL, artikel 8.0a lid 2). Bij de aanvraag is een uitgebreide ETFAL-motivering toegevoegd ondersteund met diverse onderzoeken. In eerste instantie was deze onderbouwing nog niet toereikend/compleet. Daarom zijn aanvullingen opgevraagd. Op 10 juli 2026 hebben wij de aangepaste / complete ETFAL-motivering met bijbehorende

onderzoeken ontvangen. Hieruit wordt geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 / Het College heeft op 22 juli 2025 positief besloten op het vooroverleg van dit plan.

Op 30 april 2025 is dit plan als vooroverleg ingediend. Het college heeft hierover op 22 juli 2025 een positief standpunt ingenomen. De initiatiefnemer heeft het plan zoals dat is besproken in het vooroverleg verder uitgewerkt tot de aanvraag omgevingsvergunning die nu voorligt.

1.3 / Onder andere het waterschap, de welstand, de veiligheidsregio en de omgevingsdienst zijn akkoord.

Bij het vooroverleg heeft het waterschap de procedure omgezet naar beperkt waterbelang. Dit betekent dat zij positief zijn over het plan, mits hun advies wordt opgenomen in het plan, waarna die bij het opnemen van hun genoemde advies positief staan tegenover dit plan. Het Oversticht heeft als gemeentelijke adviescommissie geconcludeerd dat het ingediende plan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Bij het vooroverleg heeft de Omgevingsdienst IJsselland schriftelijk aangegeven dat er geen milieutechnische belemmeringen zullen zijn voor dit plan. Dit is verder uitgelicht in de ETFAL. De Veiligheidsregio IJsselland heeft aangegeven akkoord te zijn.

Kanttekeningen

1. Netcongestie kan zorgen voor vertraging

Sinds 1 juli 2026 plaatst Enexis alle aanvragen voor nieuwe of zwaardere stroomaansluitingen op een wachtlijst. Dat geldt voor iedereen: inwoners, ondernemers en bouwprojecten. Dit kan impact hebben op de uitvoering van dit plan.

Keuze en effect

Nadat u advies hebt uitgebracht, kan het college een besluit nemen op de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 15 appartementen op het perceel Meestersweg 2a te Staphorst.

Beleid- en regelgeving

Omgevingsplan en Omgevingswet.

Financiën, Belastingen, risico's en beheersmaatregelen

De kosten voor de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning worden conform de legesverordening in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

Uitvoering

Op basis van het bindend advies kan een besluit worden genomen op de aanvraag omgevingsvergunning. Als de gemeenteraad het bindend advies afgeeft, dan kan de omgevingsvergunning worden verleend. Indien de raad negatief adviseert, moet de aanvraag omgevingsvergunning worden geweigerd. Tegen het besluit op de omgevingsvergunning kan vervolgens bezwaar worden ingediend.

Communicatie

Op basis van het bindend advies van de raad kan de gevraagde omgevingsvergunning al dan niet worden verleend. De gemeente maakt het besluit om de vergunning te verlenen of te weigeren bekend.

volgens de wettelijke regels. De aanvrager ontvangt een brief en het besluit wordt gepubliceerd in de Staphorster, het Gemeenteblad en op Regels op de Kaart.

Participatie

In hoofdstuk 4 van de ruimtelijke motivering (ETFAL) is aangegeven dat de participatie is uitgevoerd middels een participatieblad. De aanvrager geeft hierin aan dat omwonenden actief zijn geïnformeerd over de voorgenomen plannen, met de mogelijkheid om hun mening en eventuele bezwaren kenbaar te maken. Daarnaast is al eerder een reactie ontvangen, die ook geanonimiseerd als bijlage is bijgevoegd bij dit voorstel. De belanghebbenden zullen gedurende het proces op de hoogte gehouden worden over de plannen.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

1. Inrichtingstekening Meestersweg 2a te Staphorst; (o)
2. Tekening doorsneden Meestersweg 2a te Staphorst; (o)
3. Ontwerptekening met stempel welstand Meestersweg 2a te Staphorst; (o)
4. Ontwerptekening begane grond en 1^e verdieping Meestersweg 2a te Staphorst; (o)
5. Ontwerptekening 2^e verdieping en dakplan Meestersweg 2a te Staphorst; (o)
6. Motivering buitenplanse omgevingsplanactiviteit Meestersweg 2a (ETFAL); (o)
7. Verkennend bodemonderzoek; (o)
8. Het Wateradvies; (o)
9. Uitgangspunten Waterschap beperkt waterbelang; (o)
10. Akoestisch onderzoek; (o)
11. Stikstofdepositieberekening; (o)
12. AERIUS projectberekening Realisatiefase; (o)
13. AERIUS projectberekening Gebruiksfase ;(o)
14. Quicksan Flora & Fauna; (o)
15. Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek; (o)
16. Geluidsrapport Omgevingswet BKL spoor- en wegverkeer Meestersweg 2a; (o)
17. Verslag Burgerparticipatie, bij aanvraag, uitgeschreven notitie; (o)
18. Verslag burgerparticipatie, n.a.v. voorontwerp, niet bij aanvraag. (o)

Burgemeester en wethouders van Staphorst,

J. ten Kate

, burgemeester.

M.T. van de Wetering

, secretaris.

De raad van de gemeente Staphorst;

Zaaknr. Z/STH26/061517

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25-08-26

B E S L U I T:

Het college positief te adviseren ten aanzien van de omgevingsvergunning (afwijken regels omgevingsplan) voor het bouwen van 15 appartementen op het perceel Meestersweg 2a te Staphorst.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van
de gemeente Staphorst van 22-09-26

J. ten Kate

, voorzitter

S.M.H. Voortman

, griffier