



lyce

Herbestemm

Motivering Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit

Meestersweg 2a te Staphorst





Motivering Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit

Meestersweg 2a te Staphorst

Plannaam:	Meestersweg 2a te Staphorst	Datum:	10-7-2026
Identificatienummer:	-	Versie:	Definitief
Projectnummer:	2025-1478	Auteur	MvH

[Redacted]

Afdelingshoofd Ruimtelijke ordening

[Redacted]@lycens.nl

M 06 [Redacted]

De vermelde medewerkers in deze rapportage zijn akkoord met openbaring van zijn of haar persoonsgegevens in het kader van de AVG-privacywetgeving.



Inhoudsopgave

Revisieoverzicht..... Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Beschrijving van het plangebied	5
1.3	Beschrijving buitenplanse omgevingsplanactiviteit	7
1.4	Leeswijzer	7
2	Planbeschrijving.....	8
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	8
3	Beleid en regelgeving	11
3.1	Rijk.....	11
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
3.1.2	Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)	11
3.1.3	Besluit activiteiten leefomgeving	12
3.1.4	Omgevingsbesluit (Ob)	13
3.2	Provincie Overijssel.....	14
3.2.1	Omgevingsvisie Overijssel 2017	14
3.2.2	Omgevingsverordening Provincie Overijssel	15
3.3	Waterschap Drents Overijsselse Delta.....	17
3.3.1	Waterbeheerprogramma Drents Overijsselse Delta 2022-2027	17
3.3.2	Waterschapsverordening Drents Overijsselse Delta	18
3.4	Regionaal	20
3.4.1	Actualisatie Woondeal West – Overijssel 2025 t/m eind 2030.....	20
3.5	Gemeente Staphorst	21
3.5.1	Omgevingsvisie Gemeente Staphorst	21
3.5.2	Omgevingsplan Gemeente Staphorst	21
3.5.3	Woonvisie 2020-2024 gemeente Staphorst.....	24
3.5.4	Groenbeleidsplan Staphorst 2019 – 2030	25
3.5.5	Ruimtelijke Atlas en Welstandsnota.....	25
4	Vorbereiding en participatie	27
4.1	Inleiding.....	27
4.2	Participatie	27
4.3	Vooroverleg ketenpartners.....	27
5	Aspecten fysieke leefomgeving	28

5.1	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	28
5.2	Milieueffectrapportage	29
5.3	Bodem	30
5.4	Water	31
5.5	Geluid	32
5.6	Geur	34
5.7	Omgevingsveiligheid	35
5.8	Luchtkwaliteit.....	37
5.9	Activiteiten en milieuzonering.....	38
5.10	Trillingen	39
5.11	Flora en fauna	40
5.12	Archeologie.....	42
5.13	Cultuurhistorie	43
5.14	Verkeer en parkeren.....	44
5.15	Duurzaamheid.....	46
5.16	Klimaatadaptatie.....	47
5.17	Windhinder	49
5.18	Gezondheid.....	50
6	Financiële uitvoerbaarheid en kostenverhaal	52
7	Belangenafweging en conclusie.....	53
8	Bijlagen	54

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer is voornemens de gronden aan de Meestersweg 2a te Staphorst te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Op de gronden bevindt zich momenteel een oude bedrijfslocatie van een voormalig supermarkt. De huidige bebouwing wordt gesloopt ten behoeve van de bouw van een woongebouw met 15 appartementen (8 goedkope en 7 middeldure appartementen) verdeeld over 3 verdiepingen. Bij de ontwikkeling van het complex wordt speciale aandacht besteed aan het dorpse karakter en de aansluiting bij het karakter van de aangrenzende woningen.

Vanwege de ligging van het plangebied buiten het winkelgebied is een winkelfunctie hier niet logisch. Gezien de nieuwbouwopgave voor Staphorst tot 2030, waarbij er behoefte is aan 225 meergezinswoningen (waarvan 150 sociale huur en 75 in het koop- en duurdere huursegment), biedt herontwikkeling naar woningbouw een passende oplossing.

Het is in de huidige situatie planologisch niet mogelijk om de beoogde woningbouw te realiseren. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een afwijking of wijziging van het vigerende planologische regime noodzakelijk. Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA) kan van de regels van het Omgevingsplan worden afgeweken om de beoogde ontwikkeling toe te laten. Voorliggende motivering toont aan dat met het toelaten van de BOPA sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Beschrijving van het plangebied

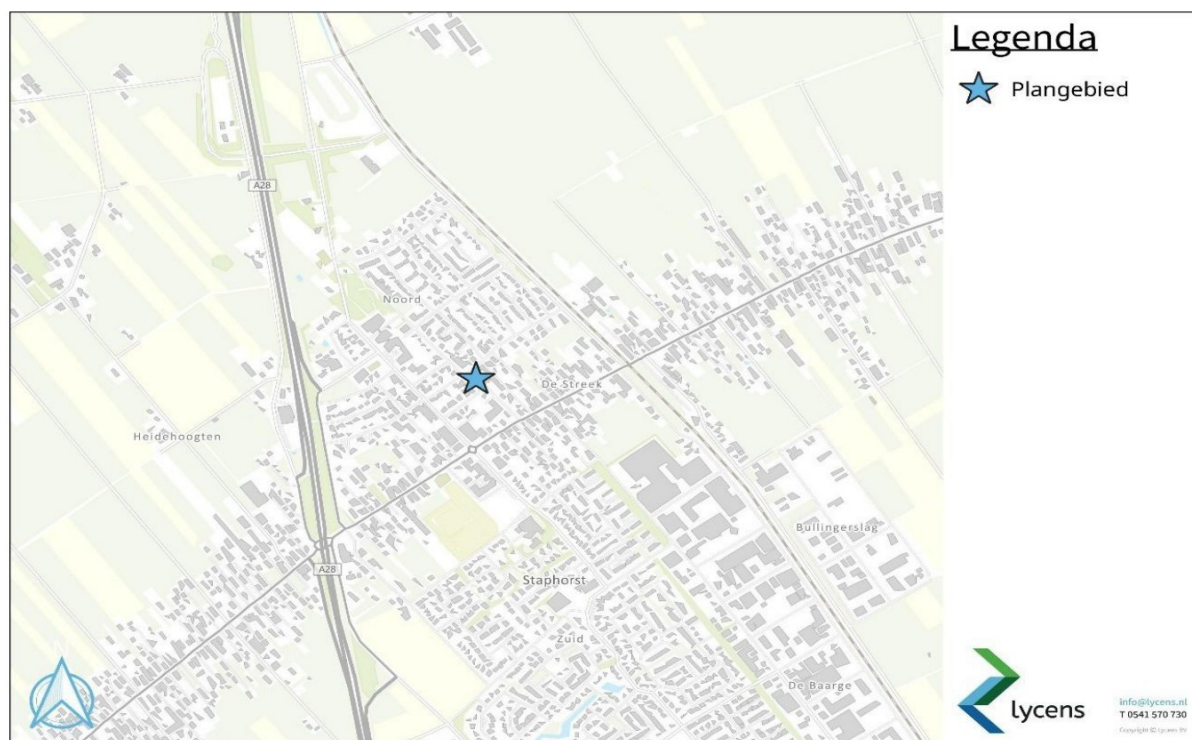
Het plangebied, plaatselijk bekend als Meestersweg 2a te Staphorst, is kadastraal geregistreerd onder gemeente Staphorst, sectie AG, perceelnummer 1000. De totale oppervlakte van onderhavige ontwikkeling beslaat circa 1.200 vierkante meter.

Het plangebied bevindt zich in het noorden van het karakteristieke bebouwingslint De Streek in Staphorst. Gelegen direct naast het een woon-zorgcomplex in een omgeving die gekarakteriseerd wordt door bedrijvigheid, woonpercelen en maatschappelijke voorzieningen. De plaats Staphorst bevindt zich in de provincie Overijssel, ten zuiden van Meppel en ten noordoosten van Zwolle.

Figuur 1.1 toont de bestaande situatie ter plaatse van het plangebied, terwijl figuur 1.2 de ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving weergeeft.



Figuur 1.1: Begrenzing van het plangebied



Figuur 1.2: Geografische ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving

1.3 Beschrijving buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Een BOPA is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is. Er zijn twee varianten:

- 1 Een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen.
- 2 Een andere activiteit in strijd met het omgevingsplan.

Voor de BOPA gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, tweede lid Bkl);
- b. als daarbij wordt voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden voor de BOPA.

Op de locatie geldt het 'Omgevingsplan gemeente Staphorst' (d.d. 10 oktober 2024). Onderdeel daarvan, opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan, is het bestemmingsplan 'Staphorst Dorp – Rouveen 2016' (vastgesteld 26 januari 2016). Hierop is een wijzigingsbesluit vastgesteld, die in werking is vanaf 21 juli 2026. Het planinitiatief op de betreffende gronden past niet binnen de gebruiks- en bouwregels van het omgevingsplan, daarmee is er sprake van strijdigheid. Het project kan aldus alleen worden gerealiseerd als medewerking wordt verleend aan het afwijken van het bestemmingsplan, en daarmee het (tijdelijk deel) omgevingsplan. Om af te wijken van het planologisch regime dient een omgevingsvergunning verleend te worden voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA).

In voorliggend ETFAL-motivering wordt aangetoond dat er met de plannen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), daarmee wordt voldaan aan de wettelijke eisen zoals gesteld in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Adviesrecht

Geldend vanaf 1 januari 2024 is het besluit 'Voorstel adviesrecht (ex art. 6.15 Omgevingswet in samenhang met art. 4.21 Omgevingsbesluit) in het kader van de Omgevingswet' van de gemeente Staphorst. Op grond van artikel 16.15a van de Omgevingswet is de gemeenteraad namelijk bevoegd categorieën van activiteiten aan te wijzen waarvoor hij gebruik wil maken van het adviesrecht. Bij een door de gemeenteraad aangewezen activiteit kan de vergunning niet eerder worden verleend, nadat de gemeenteraad heeft kunnen adviseren op de ontwikkeling en zich kan vinden in de voorgenomen activiteit.

Specifiek ten behoeve van het realiseren van woningen acht de gemeente een bindend advies noodzakelijk bij projecten waarbij meer dan 10 woningen worden toegevoegd. Met de realisatie van 15 wooneenheden is het adviesrecht van de gemeenteraad van toepassing op onderhavig planinitiatief.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de planbeschrijving uiteengezet. Het van toepassing zijnde beleid komt aan de orde in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 beschrijft de wijze waarop het plan is voorbereid, waarna in hoofdstuk 5 de aspecten die van belang zijn voor de fysieke leefomgeving worden toegelicht. De financiële uitvoerbaarheid is in hoofdstuk 6 behandeld. Hoofdstuk 7 beschrijft de belangenafweging en conclusie van voorliggende motivering waarbij wordt bepaald of het planvoornemen leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De bijlagen zijn opgenomen in een apart bijlagenpakket.

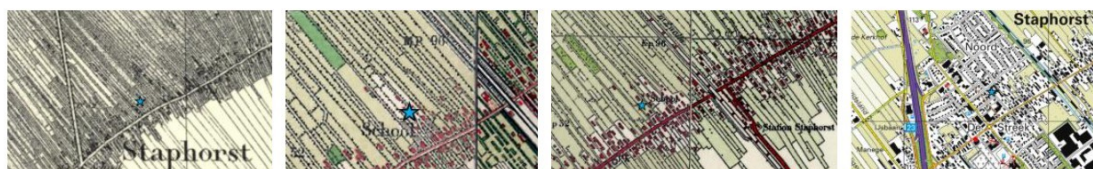
2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen op een overgangsgebied tussen De Streek (een bebouwingslint van circa 12 km lengte) enerzijds en Staphorst dorp anderzijds. Dit gebied markeert de eerste planmatige uitbreiding van Staphorst en werd grotendeels ontwikkeld in de jaren '50, '60 en '70. De eerste woningen verrezen langs de Ebbinge Wubbenlaan en de Meestersweg. Het woongebied wordt gekenmerkt door een mix van rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen.

Op de cultuurhistorische kaart van circa 1870 is te zien dat de omgeving van Staphorst, naast de hoofdweginfrastructuur, voornamelijk uit agrarisch gebied bestond. In de loop der tijd ontwikkelde zich steeds meer bebouwingen ten zuiden van het plangebied, langs de Gemeenteweg en rondom de Meestersweg. Rond 1950 nam de ontwikkeling van het gebied verder toe. In de daaropvolgende jaren breidde Staphorst zich verder uit en werd het gebied rondom het plangebied verdicht met woningbouw, wegen en groen.

In de huidige situatie bevindt zich op het plangebied een eenlaags gebouw met een detailhandelsfunctie (voormalige supermarkt). Het plangebied grenst direct aan de Meestersweg ten westen en ten zuiden, de Lindelaan ten noorden en een nieuwbouw wooncomplex ten oosten en noordoosten.



Figuur 2.1: Staphorst door de jaren 1870 – 1900 – 1950 – 2023 (Bron: Topotijdreis.nl)

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt de bestaande bebouwing op het terrein gesloopt. Op de locatie van het bedrijfsgebouw worden 15 wooneenheden gerealiseerd. De totaliteit van de gronden worden gebruikt ten behoeve van de nieuwe woonfunctie. Het toekomstige appartementencomplex zal circa 750 m² beslaan en een hoogte van ongeveer 10,5 meter krijgen.

Het complex bestaat uit drie verdiepingen, waarvan elke verdieping vijf appartementen bevat, ieder voorzien van een eigen keuken, berging en badkamer met toilet. Zes appartementen beschikken over een balkon en 4 appartementen zijn voorzien van een dakterras. De begane grond bevat vijf appartementen en 15 separate bergingen. De appartementen op de begane grond zullen respectievelijk een oppervlakte van circa 93,6 m², 92,8 m² en drie appartementen van 78,7 m² hebben.

De appartementen op de eerste verdieping zullen een oppervlakte van respectievelijk circa 90,6 m², 83,6 m² en drie appartementen van circa 82,9 m² hebben. De appartementen op de tweede verdieping zullen een oppervlakte van respectievelijk circa 79,7 m², 77,5 m², 87,5 m² en twee appartementen van circa 81 m² hebben. De tien appartementen op de eerste en tweede verdieping zullen toegang hebben tot de bergingen op de begane grond.

Met de beoogde ontwikkeling wordt aansluiting gezocht bij de naastgelegen woningen en de omgeving. De initiatiefnemer streeft ernaar het dorps karakter te behouden en dit te verwerken in het ontwerp van het wooncomplex. Het gebouw blijft binnen het vastgestelde bouwvlak en hoogtes aangegeven in het bestemmingsplan, waardoor het plan aansluit op de omliggende bebouwing zonder afbreuk te doen aan het aanzicht van de buurt.

Een zorgvuldige inpassing wordt gewaarborgd door het gebruik van soortgelijke kleuren, kozijnen, dakoverstekken, gevelmetselwerk en materialen die aansluiten bij de bestaande infrastructuur in de omgeving. Door deze elementen zorgvuldig toe te passen, wordt het dorps karakter van Staphorst versterkt.

Het plan voorziet in het realiseren van 26 parkeerplaatsen op eigen terrein, waarmee 90% van de parkeerbehoefte wordt ingevuld. Het parkeeraspect wordt nader onderbouwd in paragraaf 5.14.

Onderstaande figuren geven een impressie van de beoogde ontwikkeling. Voor het volledige plan wordt verwezen naar bijlage 1.



Figuur 3: Plattegrond toekomstige situatie (Bron: Initiatiefnemer)



Figuur 4: Toekomstige situatie, gevel Meestersweg (Bron: Initiatiefnemer)

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijk

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Algemeen

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee moet ingespeeld worden op de grote uitdagingen die te wachten staan. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste op regionaal niveau worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten:

- > Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- > Duurzaam economisch groeipotentieel.
- > Sterke en gezonde steden en regio's.
- > Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren. In sommige gevallen moeten belangen worden afgewogen en scherper keuzes worden gemaakt. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- > Combinaties 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 de ruimte.
- > Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
- > Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Toetsing

Onderhavig planinitiatief voorziet in de ontwikkeling van een appartementencomplex waarbij 15 woningen gerealiseerd worden. Het betreft daarmee geen ontwikkeling op rijksniveau. De ontwikkeling valt derhalve buiten de werking en doelstelling van het rijksbeleid. Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Gelijktijdig zal de ontwikkeling geen rijksbelangen in de weg staan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit in lijn is met de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Algemeen

De instructieregels van het Rijk staan in hoofdstuk 5 van het Bkl. De instructieregels over een evenwichtige toedeling van functies staan in afdeling 5.1 Bkl en gaan over thema's zoals water, veiligheid en geluid, en tevens

over nationale belangen, zoals elektriciteitsvoorziening, doorvaart rijksvaarwegen en erfgoed. Hoofdonderwerpen met betrekking tot de evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn:

- > waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- > beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- > beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- > beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- > het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- > het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- > het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

Toetsing

In hoofdstuk 5 van voorliggende onderbouwing wordt getoetst aan de instructieregels die in afdeling van 5.1 van het Bkl worden genoemd. Hierbij zal worden gemotiveerd dat met de ontwikkeling van het beoogde planinitiatief sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit in lijn is met het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

3.1.3 Besluit activiteiten leefomgeving

Algemeen

In het Besluit activiteiten leefomgeving staan regels van het rijk voor activiteiten in de fysieke leefomgeving. Tevens staat vermeld voor welke activiteiten een meld- of vergunningplicht geldt. Met het inwerking treden van de Omgevingswet wordt het begrip 'inrichting' vervangen door milieubelastende activiteit. Ingevolge de Begripsbepalingen (artikel 1.1 van de Omgevingswet) wordt met een milieubelastende activiteit het volgende bedoeld:

"activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit."

In hoofdstuk 3 van de Bal is per bedrijfstak aangegeven welke activiteiten als milieubelastend moet worden aangemerkt. Op grond van artikel 5.1 lid 2 is het verboden om zonder omgevingsvergunning een milieubelastende activiteit te verrichten, voor zover het gaat om een bij AMvB aangewezen geval. In hoofdstuk 4 en 5 van het Bal staan de inhoudelijke regels die gelden voor de milieubelastende activiteit. Naast de rijksregels kunnen er ook decentrale regels gelden voor milieubelastende activiteiten. Deze kunnen in het omgevingsplan, de omgevingsverordening of de waterschapverordening zijn opgenomen.

- > In de Bal worden verder nog regels opgesteld voor de volgende activiteiten:
- > Activiteiten in of bij waterstaatswerken in beheer bij het Rijk (hoofdstuk 6);
- > Activiteiten in de Noordzee (hoofdstuk 7);

- > Activiteiten rond rijkswegen (hoofdstuk 8);
- > Activiteiten rond spoorwegen (hoofdstuk 9);
- > Activiteiten rond luchthavens (hoofdstuk 10);
- > Activiteiten die de natuur betreffen (hoofdstuk 11);
- > Landinrichtingsactiviteiten (hoofdstuk 12);
- > Activiteiten die cultureel erfgoed betreffen (hoofdstuk 13);
- > Activiteiten die werelderfgoed betreffen (hoofdstuk 14);
- > Gelegenheid bieden tot zwemmen en baden (hoofdstuk 15);
- > Grondwateronttrekkingen en ontgroningen op land en in regionale wateren (hoofdstuk 16);
- > Afval van schepen in binnenwateren (hoofdstuk 17).

Toetsing

In het Bal zijn geen locatiespecifieke ambities opgenomen voor de planlocatie. Het planinitiatief betreft geen activiteit zoals genoemd in hoofdstuk 3 van de Bal, derhalve is geen omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit vereist en geldt er ook geen informatie- of meldingsplicht op grond van het Bal.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het Bal geen belemmering vormt voor onderhavig buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

3.1.4 Omgevingsbesluit (Ob)

Algemeen

Afdeling 16.4 van de Omgevingswet bevat de regelgeving over milieueffectrapportage. De uitwerking ervan staat in hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit (hierna: Ob). De artikelen 11.6, 11.7 en 11.8 van het Ob verwijzen naar bijlage V van het Ob. Daar staan de projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt.

Toetsing

Om te bepalen of een mer-beoordeling noodzakelijk is, dient te worden bepaald of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Daarbij zijn de volgende aspecten relevant; de soort ontwikkeling, omvang van de ontwikkeling en locatie van de ontwikkeling. Wanneer er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject' is er geen mer-beoordeling nodig. De omvang van het project, functiewijziging van een detailhandel functie naar woonfunctie, is beperkt. Een nieuwe woonfunctie is een logische invulling voor de locatie, hetgeen in hoofdstuk 2 is toegelicht. Daarnaast worden geen nadelige gevolgen voor het milieu verwacht, hetgeen wordt toegelicht in hoofdstuk 5. Het bevoegd gezag is verantwoordelijk voor het bepalen of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject'.

Conclusie

Afhankelijk van de beoordeling van het bevoegd gezag of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', zal een m.e.r.-beoordeling moeten worden opgesteld. Hier wordt verder op ingegaan in paragraaf 5.2.

3.2 Provincie Overijssel

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel 2017

Algemeen

De Omgevingsvisie Overijssel richt zich op toekomstvast groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke voorraden. De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel en heeft een wettelijke basis in het omgevingsrecht. In de omgevingsvisie worden verschillende onderwerpen bekeken zoals ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van onze leefomgeving. De provincie heeft negen centrale beleidsambities vastgesteld:

- > **Woonomgeving:** Goed wonen vereist een passend, flexibel woningaanbod dat voldoet aan de vraag, zowel kwalitatief als kwantitatief, en zorgt voor de beschikbaarheid en bereikbaarheid van regionale voorzieningen voor de toekomst.
- > **Economie en vestigingsklimaat:** Een vitale regionale economie biedt flexibele vestigingsmogelijkheden voor diverse sectoren, met focus op logistiek, agro-food innovatie, werklocaties, en groei in toerisme en vrijetijdsbesteding voor ondernemingen, start-ups en zzp'ers.
- > **Natuur:** Een gezonde, aantrekkelijke natuur rijk aan biodiversiteit, die beleefd kan worden en profiteert van ontwikkelingen. Dit omvat een vitaal stelsel van natuurgebieden, met behoud van natuurwaarden buiten het NNN.
- > **(Binnen-)steden en landschap:** Versterk de complementariteit tussen bruisende steden en vitaal platteland, behoud leefbaarheid en diversiteit van het platteland, optimaliseer stedelijke netwerken en versterk cultureel erfgoed als drager van identiteit.
- > **Mobiliteit:** Een veilige, vlotte reis van personen en goederen, met duurzaam openbaar vervoer, goede bereikbaarheid, versterking van fietsgebruik, en optimalisatie van goederenvervoer over water, weg en spoor voor leefbaarheid en veiligheid.
- > **Regionaal waterbeheer:** Klimaatbestendige watersystemen met goede ecologische en chemische kwaliteit, voorbereid op droogte en veiligheid, zorgen voor optimale watercondities voor landbouw, wonen, natuur en landschap, en betrouwbare drinkwatervoorziening.
- > **Veiligheid en gezondheid:** Veilig, gezond en schoon wonen, werken, recreëren en reizen door water-, externe- en verkeersveiligheid, en het waarborgen van een gezond leefmilieu (luchtkwaliteit, asbest, schone bodem).
- > **Energie:** Betrouwbare, duurzame en betaalbare energievoorziening, met focus op energie-efficiëntie, 20% hernieuwbare energie in 2023, 30% in 2030, en toepassing van nieuwe energie-infrastructuur ter beperking van broeikasgasuitstoot.
- > **Ondergrond:** Balans tussen bescherming van bodemeigenschappen, aardkundige en archeologische waarden en zorgvuldig gebruik van de ondergrond voor energie, zoutwinning, opslag, zandwinning, WKO, leidingen en grondwatervoorraad.

Toetsing

Beleidsambitie 10.1.1: Aanbod van woonmilieus

De provincie Overijssel zet in op het bevorderen van het woonmilieu in de breedste zin, waarbij zowel de woningen zelf als de omgeving waarin deze zich bevinden, worden meegenomen. Deze provinciale beleidsambitie sluit aan bij de centrale ambitie 'Woonomgeving', waarbij de focus ligt op een passend en flexibel aanbod van woningtypes (sociale huur tot duurkoop), afgestemd op de huidige marktvraag.

Dit initiatief voorziet in de realisatie van 15 nieuwbouwwoningen in Staphorst. Door de sloop van een verouderd bedrijfspand wordt ruimte gecreëerd voor een eigentijds en aantrekkelijk appartementencomplex, waarmee de omgeving een frisse en moderne uitstraling krijgt. De beoogde ontwikkeling betreft 8 goedkope appartementen en 7 middeldure appartementen, dit draagt bij aan de provinciale doelstelling om in te spelen op de huidige marktvraag met een flexibel woningaanbod, zoals vastgelegd in beleidsdoel 10.1.1.

Beleidsambitie 10.7.1 Veiligheid

Beleidsdoel 10.7.1 van de provincie Overijssel betreft het aspect veiligheid, waarbij waterveiligheid een belangrijke rol speelt. Hierin wordt aandacht besteed aan veilig wonen, zoals vastgelegd onder de centrale ambitie 'Veiligheid en gezondheid'. De provincie zet zich in tegen de risico's die, onder andere, gepaard gaan met de waterhuishouding binnen de provincie.

Onderhavig initiatief houdt rekening met de veiligheid met betrekking tot de waterhuishouding. De initiatiefnemer is voornemens waterhuishoudende maatregelen te nemen in de vorm van infiltratiekragen onder de parkeerplaatsen. Het aspect water en waterveiligheid wordt verder onderbouwd in paragraaf 5.4.

Beleidsambitie 10.8.1 Energiebesparing

De provincie Overijssel wil het energieverbruik terugdringen en het efficiënter gebruik van energie bevorderen. De centrale beleidsambitie 'Energie', waarop beleidsambitie 10.8.1 aansluit, zet in op een betrouwbare, duurzame en betaalbare energievoorziening, met focus op energie-efficiëntie. Het einddoel is om het fossiele energiegebruik volledig terug te dringen.

Het ontwerp van het beoogde appartementencomplex houdt rekening met het gebruik van duurzame materialen en de toepassing van maatregelen om energie te besparen, zodat er zo min mogelijk fossiele energie wordt gebruikt. Het gebouw wordt uitgerust met verschillende duurzame en toekomstbestendige maatregelen om zowel de energieprestaties te verbeteren als de impact op het milieu te minimaliseren. Er wordt gekozen voor hoogwaardige inpandige isolatie om warmteverlies te beperken, gecombineerd met HR++-glas of zelfs triple glas voor optimale thermische prestaties. Om het energieverbruik verder te verlagen, wordt het gebouw voorzien van gasvrije verwarming, wat bijdraagt aan de verduurzaming van het pand en de vermindering van CO₂-uitstoot.

Beleidsambitie 10.9.2 Archeologische waarden

De omgevingsvisie besteedt aandacht aan de archeologische waarden die aanwezig zijn in de grond van de provincie. Beleidsambitie 10.9.2 valt onder de centrale beleidsambitie 'Ondergrond', waarin staat dat alle archeologische overblijfselen zorgvuldig beschermd moeten worden. Voor onderhavig planinitiatief is een archeologisch onderzoek verricht om mogelijke archeologische vondsten te beschermen. Paragraaf 5.12 bevat de belangrijkste conclusies van het verrichte archeologische onderzoek.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit in lijn is met de Omgevingsvisie Overijssel.

3.2.2 Omgevingsverordening Provincie Overijssel

Algemeen

De Omgevingsverordening Overijssel is in werking sinds 1 november 2024 en schetst de toekomst van de fysieke leefruimte in de provincie, met focus op duurzaamheid, ruimtelijke en sociale kwaliteit, en gezondheid. De visie benoemt provinciale ambities per thema en biedt instrumenten om sociaaleconomische ontwikkeling en versterking van het landschap te combineren, waarbij partners ruimte krijgen voor hun doelen.

Toetsing

De volgende provinciale instructieregels zijn van toepassing op het plangebied, zoals vastgesteld op basis van de kaart.



Figuur 3.1: Uitsnede Omgevingsverordening Provincie Overijssel, plangebied ter plaatse van paarse pin (Bron: Regels op de kaart)

Ter plaatse van het plangebied:

Bebouwde kom (artikel 2.5)

De gebieden die zijn aangewezen als bebouwde kom hebben een overwegend woon- en verblijffunctie door de concentratie van bebouwing. Het beoogde initiatief betreft een wooncomplex, wat aansluit bij de bepaling in artikel 2.5.

Nieuwe recreatiewoningen (artikelen 4.28 en 4.30)

Dit aspect richt zich op het huidige aanbod en de realisatie van recreatiewoningen. Het beoogde initiatief betreft de realisatie van 8 goedkope appartementen en 7 middeldure appartementen en geen recreatiewoningen. Dit thema wordt derhalve niet relevant geacht.

Bakens in de tijd (artikel 4.9)

Dit aspect betreft het behoud van ruimtelijke kwaliteit en richt zich op het plaatsen van de juiste ontwikkelingen op de juiste locaties. Onderhavig planinitiatief wordt zorgvuldig ontworpen, waarbij de initiatiefnemer rekening houdt met de omgeving en de integratie van het wooncomplex in de bestaande bebouwing.

Bebouwingsschil 1900 – 1955 (artikel 4.9)

Deze instructie heeft betrekking op het behouden en versterken van gebieden die zijn aangemerkt als 'bebouwingsschil 1900 – 1955'. Er wordt aandacht besteed aan het creëren van een eenheid door een hechte stedenbouwkundige en architectonische samenhang op basis van collectieve principes. Het ontwerp van het beoogde wooncomplex wordt afgestemd op het karakter van de omliggende bebouwing, zodat het dorpskarakter wordt versterkt en er geen afbreuk wordt gedaan aan de eenheid van de bebouwingsschil.

Informele trage netwerken (artikel 4.9)

Dit aspect betreft de wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden en vaarroutes in de provincie. Onderhavig planinitiatief heeft geen nadelige effecten op het 'trage netwerk' van de provincie. Dit aspect vormt daarom geen belemmering voor het beoogde initiatief.

Laagveengebieden (artikel 4.9)

Het planinitiatief wordt gerealiseerd binnen een laagveengebied. Dit aspect betreft regels met betrekking tot het verhogen van het waterpeil en het voorkomen van de verdwijning van het veenpakket. Voor nadere toetsing van de regels met betrekking tot het waterpeil wordt verwezen naar paragraaf 5.4.

Recreatieve routes en vaarwegen (artikel 4.9)

Dit aspect betreft recreatieve routes en vaarwegen. Onderhavig planinitiatief betreft de ontwikkeling van een wooncomplex, zodat dit thema niet relevant wordt geacht.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit in lijn is met de Omgevingsverordening Overijssel.

3.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

3.3.1 Waterbeheerprogramma Drents Overijsselse Delta 2022-2027

Algemeen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

In de vergadering van 15 december 2021 is het 'Waterbeheerprogramma 2022-2027' vastgesteld. Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen het waterschap wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie. Daarbij kan gaan om zowel nieuw beleid als vigerend beleid en maatregelen.

Locatiespecifiek

Het plangebied is gelegen in 'Benoorden de Vecht', welke wordt begrensd door diverse dijken en waterwegen, met de A28 als scheiding tussen laaggelegen veenweidepolders in het westen en hoger gelegen zandgronden in het oosten. Het landschap heeft een open en grootschalig karakter door historische ontginningen, met talloze gegraven watergangen zoals de Dedemsvaart. Langgerekte veenontginningen, zoals Staphorst en Rouveen, hebben een kenmerkende nederzettingsstructuur, terwijl bedrijventerreinen zoals Hessenpoort contrasteren met het landschap.

Het watersysteem bestaat uit de Vecht en deelstroomgebieden zoals Galgenrak, Kostverloren en de Stouwe. De Vecht is een half-natuurlijke laaglandrivier gevoed door regenwater en komt hier samen met het Zwarte Water. Waterafvoer gebeurt via bemalingen, terwijl in droge periodes water wordt ingelaten vanuit omliggende wateren. Peilbeheer varieert tussen de veenweidegebieden (peilbesluiten) en zandgebieden (streefpeilen).

In het gebied liggen de rioolwaterzuiveringsinstallaties (RWZI's) van Dalfsen en Hessenpoort, die effluent lozen op de Vecht. Waterveiligheid wordt gewaarborgd door primaire en regionale waterkeringen, zoals langs de uiterwaarden van de Vecht en het Zwarte Water. Kades langs het Meppelerdiep en de Hoogeveense Vaart fungeren als regionale keringen om overstromingen te voorkomen.

Uitgangspunten

Initiatiefnemer heeft overleg gevoerd met het Waterschap Drents Overijsselse Delta om te waarborgen dat het plan voldoet aan de richtlijnen van het waterbeheerprogramma 2022-2027. Het beleid en de randvoorwaarden met betrekking tot waterhuishouding, klimaatadaptatie en waterberging zijn in kaart gebracht door middel van de watertoets en Waterschapsverordening, waarin belangrijke regelgevende instrumenten worden getoetst.

Hierbij is gekeken naar maatregelen om wateroverlast te voorkomen en duurzaam waterbeheer te bevorderen. In paragraaf 5.4 wordt nader aandacht besteed aan de uitkomsten van de watertoets en het omgevingsaspect 'water'.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit in lijn is met het Waterbeheerprogramma van het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

3.3.2 Waterschapsverordening Drents Overijsselse Delta

Algemeen

De Waterschapsverordening Drents Overijsselse Delta in werking vanaf 17 september 2024, is van toepassing op het beheergebied van Waterschap Drents Overijsselse Delta en strekt zich tevens uit tot beperkingengebieden die buiten de grenzen van het beheergebied liggen. De regels in deze verordening zijn, met het oog op de maatschappelijke doelen zoals omschreven in artikel 1.3 van de Omgevingswet, gericht op het voorkomen en waar nodig beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, het beschermen en verbeteren van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, het vervullen van maatschappelijke functies door watersystemen, en het beschermen en verbeteren van de doelmatige werking van een zuiveringstechnische werk.

Locatiespecifiek

Op basis van Regels op de kaart gelden ter plaatse van het plangebied gebiedsaanwijzingen en beperkingsgebieden voor activiteiten. Zie onderstaand figuur.



Figuur 3.2: Uitsnede Waterschapsverordening Drents Overijsselse Delta (Bron: Regels op de kaart)

Ter plaatse van het plangebied:

Grondwaterlichaam werkingsgebied

De aanduiding 'Grondwaterlichaam werkingsgebied' stelt regels voor o.a. het dempen van oppervlaktewaterlichaam, het graven van een oppervlaktewaterlichaam en het onttrekken van grondwater. Onderhavig planinitiatief heeft geen betrekking op deze aspecten zal zodoende geen belemmering ondervinden van deze aspecten.

Waterkwaliteit werkingsgebied

Deze aanduiding stelt regels aan o.a. lozingsactiviteiten en lozen van afvloeiend hemelwater. In paragraaf 5.4 'Water' wordt hier nader op ingegaan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit in lijn is met de Waterschapsverordening Drents Overijsselse Delta.

3.4 Regionaal

3.4.1 Actualisatie Woondeal West – Overijssel 2025 t/m eind 2030

Algemeen

Binnen de geactualiseerde Woondeal West-Overijssel 2025–2030 hebben het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeenten afgesproken om in de periode 2022 tot en met 2030 minimaal 28.200 woningen te realiseren. De regio ligt op koers om deze doelstelling te behalen, waarbij het grootste deel van de woningbouwproductie nog gepland staat voor de periode 2025–2030.

Daarnaast wordt ingezet op voldoende plancapaciteit (circa 130% van de opgave) en het versnellen van woningbouw via een combinatie van nieuwbouw, herstructurering en transformatie van bestaande locaties.

Een belangrijke pijler binnen de Woondeal is betaalbaarheid. Daarbij wordt uitgegaan van een verdeling van 30% sociale huur, 40% middenhuur en betaalbare koop en 30% vrije sector. Voor betaalbare koop wordt aangesloten bij de landelijke grens (ca. €405.000 in 2025), met ruimte voor gemeenten om lokaal scherpere grenzen te hanteren.

Tevens wordt nadrukkelijk ingezet op:

- het benutten van de bestaande gebouwde omgeving door transformatie;
- het realiseren van woningen voor specifieke doelgroepen, waaronder ouderen;
- toekomstbestendig en klimaatadaptief bouwen;
- en het versterken van ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid.

Toetsing

Het voorliggende plan betreft de herontwikkeling van een voormalige supermarktllocatie aan de Meestersweg 2a te Staphorst naar een woongebouw met 15 appartementen, bestaande uit 8 goedkope en 7 middeldure appartementen.

Met deze invulling draagt het initiatief concreet bij aan de regionale woningbouwopgave. De nadruk op goedkope en middeldure appartementen sluit direct aan bij de regionale ambitie om circa 70% van de woningbouwopgave in het betaalbare segment te realiseren.

Daarnaast is sprake van een binnenstedelijke herontwikkeling, waarbij een verouderde bedrijfslocatie wordt getransformeerd naar wonen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de inzet van de Woondeal om de bestaande woningvoorraad en beschikbare locaties beter te benutten en door middel van transformatie nieuwe woningen toe te voegen.

Hoewel het plan geen onderdeel uitmaakt van de aangewezen regionale sleutelprojecten, levert het wel een bijdrage aan de totale woningbouwproductie binnen de gemeente Staphorst en daarmee aan de regionale doelstelling. In de gemeente Staphorst wordt binnen de Woondeal uitgegaan van circa 680 woningen binnen sleutelprojecten tot 2030, aangevuld met overige (kleinere) projecten zoals deze ontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit in lijn is met het Woondeal West – Overijssel.

3.5 Gemeente Staphorst

3.5.1 Omgevingsvisie Gemeente Staphorst

Algemeen

De omgevingsvisie van gemeente Staphorst is in werking sinds 4 maart 2026. De omgevingsvisie is opgebouwd uit verschillende 'ingrediënten', bestaande uit de omgevingsvisie uit 2018, al het beleid voor de fysieke leefomgeving en input van inwoners als reactie op een ruimtelijke analyse van de belangrijkste uitdagingen van de leefomgeving van Staphorst. De essentie van deze ingrediënten heeft geleid tot de omgevingsvisie, welke in de loop der tijd wordt gemonitord, geëvalueerd en waar nodig aangepast.

De Omgevingsvisie van Staphorst is gericht op groei en ontwikkeling met behoud van de eigen identiteit. De gemeente wil ruimte bieden aan wonen, werken en ondernemen, terwijl landschap, cultuurhistorie en sociale samenhang de basis blijven vormen voor toekomstige keuzes.

Om hieraan te voldoen zijn zes pijlers opgesteld waarop de gemeente wil ontwikkelen:

- > Wonen en voorzieningen
- > Gezond, sociaal en veilig
- > Agrarisch gebied, water, bodem en landschap
- > Energie en klimaat
- > Sterke lokale economie
- > Bereikbaar en verkeersveilig

Toetsing

Het plangebied is gelegen in een gebied aangemerkt als 'kernen'. Bij kernen komen veel ambities samen, zoals wonen en voorzieningen, het behoud en uitbreiden van groenvoorzieningen, en het creëren van veilige speel- en ontmoetingsplekken voor bewoners. Ook is er behoefte aan ruimte voor evenementen, duurzame energieoplossingen en het verbeteren van de bereikbaarheid door bijvoorbeeld betere infrastructuur.

Het onderhavige planinitiatief voorziet in de ontwikkeling van 8 goedkope en 7 middeldure appartementen aan de Meestersweg. Hiermee sluit dit initiatief aan op de woningbouwopgave. Daarnaast zorgt inbreiding ervoor dat er meer ruimte overblijft voor groen en water.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit bijdraagt aan de ambities van de Omgevingsvisie Staphorst.

3.5.2 Omgevingsplan Gemeente Staphorst

Het plangebied is gelegen binnen het 'Omgevingsplan gemeente Staphorst' (hierna: omgevingsplan). Het omgevingsplan van rechtswege bestaat uit (ruimtelijke) regels uit verschillende in artikel 4.6 Invoeringswet aangewezen vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en én uit rijksregels over activiteiten, die zijn aangeduid als de bruidsschat.

3.5.2.1 Tijdelijk deel: De Bruidsschat

Van rechtswege opgenomen in het tijdelijk deel is de bruidsschat (hoofdstuk 22 van het omgevingsplan). Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet verhuist een aantal regels van het rijk naar de gemeente door middel van de bruidsschat. De regels uit de bruidsschat zijn automatisch in het tijdelijk deel van het omgevingsplan geland. Hierdoor worden de bruidsschatregels niet meer op rijksniveau geregeld, maar lokaal. De gemeenten dienen vervolgens zelf een afweging te maken hoe zij de onderwerpen uit de bruidsschat willen regelen en wat zij wel en niet over willen nemen in het nieuwe deel van het omgevingsplan.

Van belang is dat regels moeten voldoen aan artikel 4.2 lid 1 van de Omgevingswet: de regels moeten nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bovendien moeten de regels voldoen aan de instructieregels voor omgevingsplannen die zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit

leefomgeving (Bkl). De regels uit de bruidsschat zijn beleidsneutraal overgenomen, hierdoor voldoen niet alle bruidsschat regels aan het Bkl. Dat betekent dat de gemeenten in ieder geval die artikelen moeten gaan omzetten of schrappen. Dit geldt onder meer voor de instructieregels voor trillingen van geluid (paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl).

Doorwerking planinitiatief

Indien noodzakelijk wordt in hoofdstuk 3 per omgevingsaspect getoetst aan de bruidsschatregels. Voorts worden de instructieregels van het Bkl aangehouden, zodat later het verwerken van de BOPA in het omgevingsplan probleemloos kan worden uitgevoerd.

3.5.2.2 Tijdelijk deel: Ruimtelijke plannen

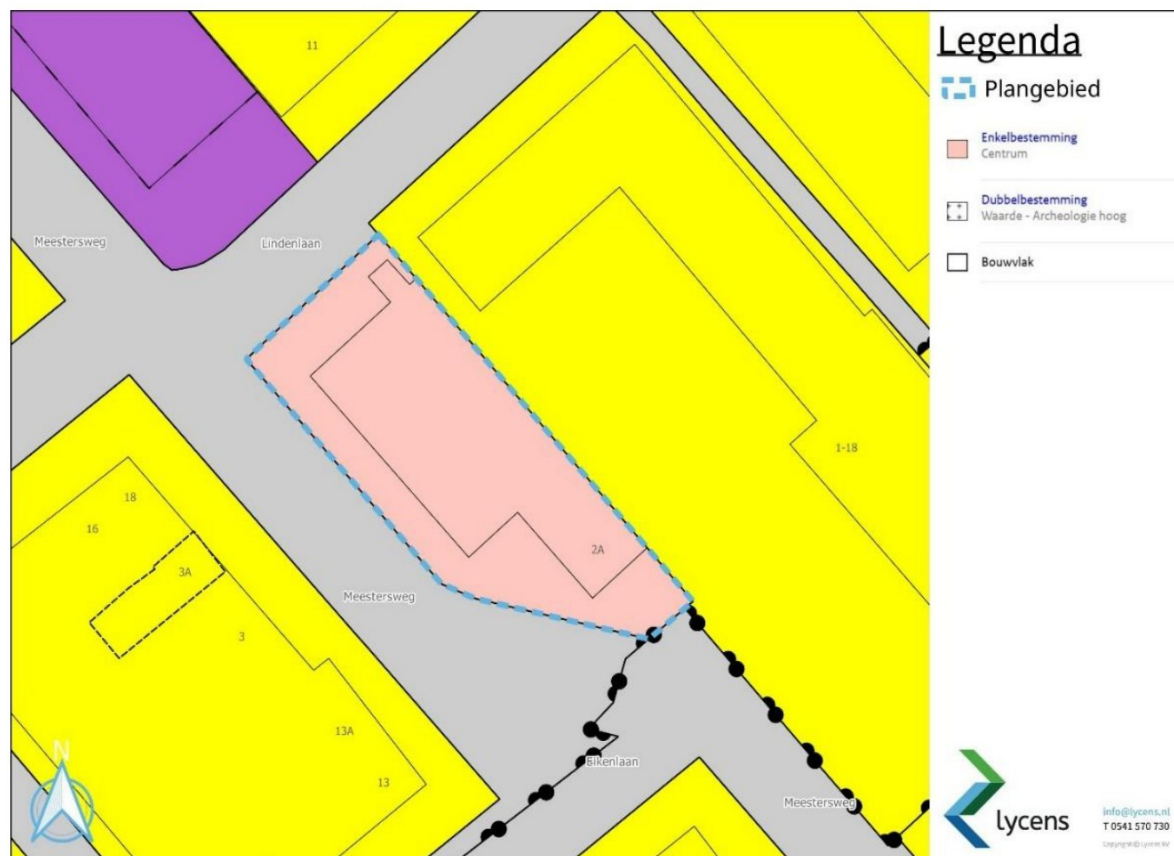
Op grond van artikel 22.1 onder a van de Omgevingswet gelden de regels uit voormalige ruimtelijke plannen van rechtswege voor het tijdelijke omgevingsplan na het in werking treden van de Omgevingswet. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de terminologie veranderd. Onder de Omgevingswet spreekt men niet meer van 'bestemmingen' maar 'functies'. Om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de huidige wetgeving wordt in voorliggende onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving waar mogelijk niet meer gesproken over 'bestemmingen' maar 'functies'. Voor een goede leesbaarheid worden de geldende bestemmingen nog wel 'bestemming' genoemd

Bestemmingsplan 'Staphorst Dorp – Rouveen 2016' (figuur 10)

De gronden kennen de bestemmingen:

- > Centrum (artikel 6)
- > Waarde – Archeologie (artikel 19)

Naast de bestemmingen wordt er een bouwvlak binnen het plangebied aangewezen.



Figuur 3.4: Vigerend planologisch regime

Bestemming 'Centrum' (artikel 6)

Artikel 6.1: De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

detailhandel, met uitzondering van detailhandel in volumineuze goederen en kringloopwinkels, met dien verstande dat deze functie alleen is toegestaan op de begane grond;
horeca I, dan wel indien een zwaardere categorie aanwezig is, zoals bestaand, met dien verstande dat deze functie alleen is toegestaan op de begane grond;
terrassen;
dienstverlenende bedrijven;
bestaande bedrijven, waaronder een garagebedrijf aan de Prunuslaan in Rouveen;
maatschappelijke voorzieningen;
sportscholen;
wonen op de bovenverdieping;
garageboxen;
parkeervoorzieningen;
groenvoorzieningen;
speelvoorzieningen;
nutsvoorzieningen, niet zijnde een gasdrukmeet- en regelstation en niet zijnde een risicovolle inrichting;
water;
voet- en fietspaden;
een tuin, ter plaatse van de aanduiding 'tuin';

met dien verstande dat:

het gezamenlijke aantal woningen op de gronden met deze bestemming niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal.

Artikel 6.2.1: Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bouwregels:

gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
de goothoogte mag niet meer dan 7 m bedragen;
de bouwhoogte mag niet meer dan 12 m bedragen;
de bouwhoogte van garageboxen en gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' (artikel 19)

Artikel 19.1: De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

Artikel 19.2: Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 50 cm beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van:

bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 100 m² wordt uitgebreid;
bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 100 m² ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

Het aspect archeologie wordt verder in paragraaf 5.12 van dit document onderbouwd.

Vaststelling wijzigingsbesluit omgevingsplan, Staphorst dorp-Rouveen

Op het bestemmingsplan is een wijzigingsbesluit vastgesteld, die in werking is vanaf 21 juli 2026. Hiermee zijn de gebiedsaanwijzingen 'bebouwingscontour houtkap', 'bebouwingscontour jacht' en 'bebouwingscontour

wonen' toegevoegd. Daarnaast zijn de locatiespecifieke maximum bouwhoogte à 7 meter en maximum goothoogte à 3 meter toegevoegd. Verder zijn een aantal locaties toegestaan danwel vergunningsplichtig.

Toetsing

Het perceel ligt binnen de bestemming "Centrum". Wonen op de verdieping is toegestaan. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal woningen. Het gewenste aantal woningen zal meer bedragen dan het bestaande aantal. Gewenst is om ook wonen toe te staan op de begane grond. Daarnaast is op dit moment slechts het bestaande aantal woningen toegestaan op de locatie. Op de locatie zijn op dit moment geen woningen aanwezig. Door af te wijken van het omgevingsplan middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is het mogelijk om meerdere woningen te realiseren,

In artikel 6.2.1 worden de toegestane bouwafmetingen van nieuwe gebouwen opgenomen. Onderhavige ontwikkeling wordt binnen het bouwvlak gerealiseerd. Alhoewel de nieuwe bebouwing past binnen de afmetingen aangegeven in de bouwregels van de bestemming 'Centrum', voldoet het initiatief niet aan de toegestane bouwhoogte en goothoogte uit het wijzigingsbesluit van respectievelijk 7 en 3 meter.

Bestemmingsplan 'Kleinschalige windturbines'

De gemeente Staphorst wil binnen de gemeentegrens kleine windturbines toestaan ten behoeve van de eigen energievoorziening. Windturbines - met een maximale ashoogte van 25 meter - zijn momenteel niet toegestaan. Het mogelijk maken van kleine windturbines past in de duurzaamheidsdoelstellingen zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Staphorst 'voor elkaar'. Aan de hand van gesprekken met een aantal belangstellenden en de optimale situatie per gebied is bepaald waar en hoe hoog kleine windturbines toegestaan kunnen worden.

Toetsing

De regels in dit bestemmingsplan vormen geen belemmering voor het onderhavige planinitiatief, aangezien er met de beoogde ontwikkeling van 15 appartementen geen windturbines worden geïnstalleerd.

Conclusie

Er is sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan 'Staphorst Dorp – Rouveen 2016' en het daaruit volgende wijzigingsbesluit. Het bestemmingsplan 'Kleinschalige windturbines' is derhalve niet relevant voor de onderhavige ontwikkeling.

3.5.3 Woonvisie 2020-2024 gemeente Staphorst

Algemeen

De gemeente Staphorst biedt een prettige woonomgeving met kwalitatief goede woningen en sterke sociale verbondenheid in dorpen en buurtschappen. Dit aantrekkelijke woonklimaat wil de gemeente behouden. De komende jaren spelen belangrijke ontwikkelingen, zoals vergrijzing en een tekort aan betaalbare woningen voor starters en kleinere huishoudens. Samen met inwoners en betrokken partijen worden deze uitdagingen opgepakt om Staphorst een fijne woonplek te laten blijven voor iedereen.

De woonvisie beschrijft de koers van de gemeente op het gebied van wonen en de manier waarop zij haar regierol invult. Ontwikkelingen op de woningmarkt en bijbehorende vraagstukken worden in kaart gebracht. Ook verduurzaming en wonen met zorg zijn belangrijke aandachtspunten. Op basis van recente onderzoeken en gesprekken met makelaars, woningcorporaties, jongeren en ouderen is de woonopgave verder aangescherpt. Dit heeft bijgedragen aan een beter inzicht in de woonbehoeften.

Toetsing

De woonvisie geeft aan waar de tekorten met betrekking tot woningbouw zich bevinden. Zo wordt in de visie vermeld dat er een tekort van 110 woningen is in de prijsklasse tussen de 265.000,- en 350.000,- euro. Het betreft

een indicatief tekort tot 2030. Onderhavig planinitiatief is van plan 15 appartementen toe te voegen aan de woningvoorraad van Staphorst. Hierbij zullen 8 appartementen binnen de goedkope sector vallen en 7 appartementen binnen de middeldure sector.

De gemeente stelt duurzaamheidsdoelen voor alle nieuwbouwprojecten. Vanaf 2021 moet alle nieuwbouw energieneutraal zijn, en in 2050 wil de gemeente volledig energieneutraal zijn. Het beoogde wooncomplex wordt ontwikkeld met energiezuinige isolatie, drie of HR++ -glas en gasvrije verwarming, waarmee dit project bijdraagt aan de transitie naar een energieneutraal Staphorst.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit bijdraagt aan de ambities van de Woonvisie Staphorst.

3.5.4 Groenbeleidsplan Staphorst 2019 – 2030

Algemeen

De gemeente Staphorst werkt aan een nieuw groenbeleid dat aansluit bij diverse beleidsvelden en actuele vraagstukken. Het openbaar groen, bestaande uit bomen, struiken, gazons en heesters, speelt een cruciale rol in de leefbaarheid van de gemeente. Dit groen draagt bij aan wonen, werken en recreëren en moet zowel functioneel als betaalbaar zijn.

Door slijtage en veranderend groenbeheer is vernieuwing nodig. Het groenbeleidsplan richt zich op kwaliteit, inrichting en beheer, met aandacht voor integratie met andere beleidsvelden zoals gezondheid, sociale cohesie, klimaat en ecologie. Ook participatie van bewoners en sociale arbeidsplaatsen worden meegenomen.

Het plan biedt een toekomstbestendige groenstructuur en fungeert als basis voor beleids- en ontwikkelingsplannen. Hiermee waarborgt de gemeente een aantrekkelijke en duurzame leefomgeving, afgestemd op de wensen van inwoners en toekomstige ontwikkelingen.

Toetsing

Met de onderhavige ontwikkeling worden de bestaande bomenstructuren langs de Meestersweg en Lindenlaan niet aangetast. Wat betreft de bebouwing is aangesloten bij de verkavelingsstructuur van 'De Streek'. Het beoogde woongebouw wordt zorgvuldig ingepast in de omgeving, waarbij het omliggende groen behouden blijft en goed wordt onderhouden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit in lijn is met het Groenbeleidsplan Staphorst 2019-2030.

3.5.5 Ruimtelijke Atlas en Welstandsnota

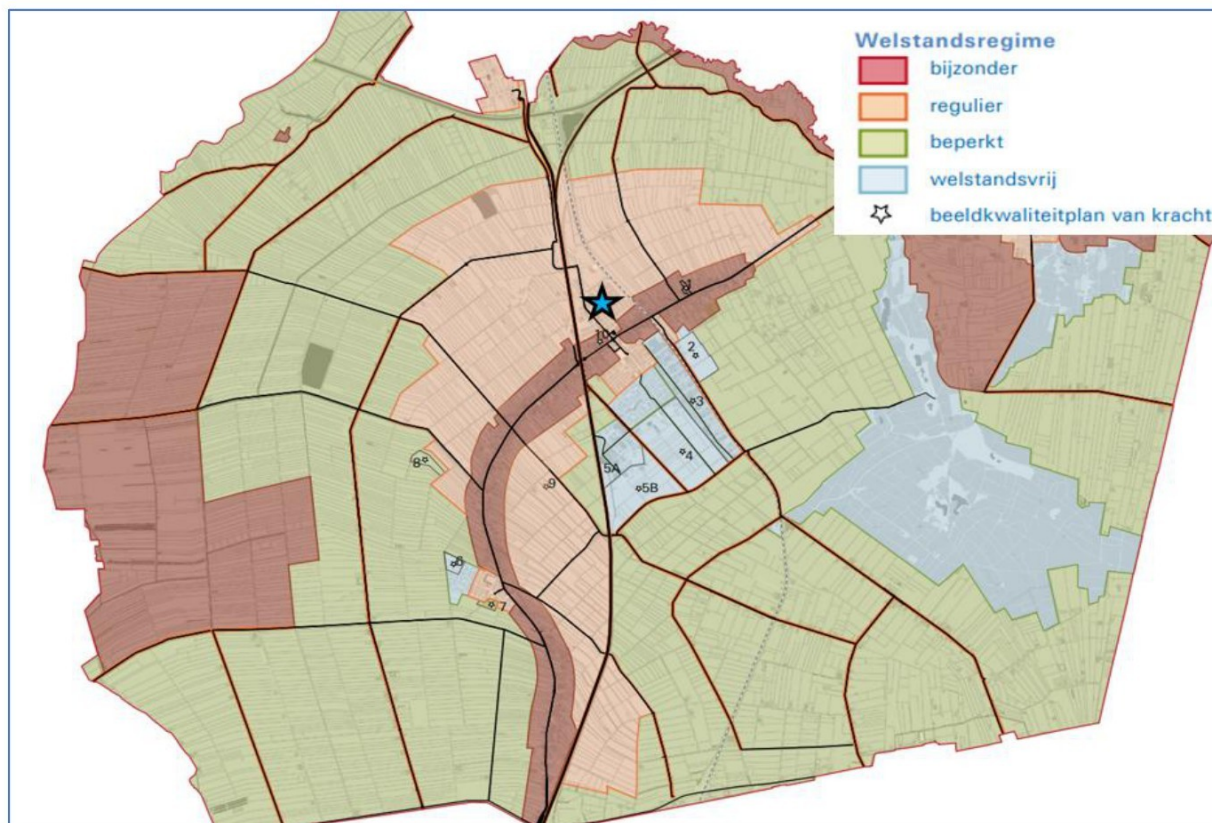
Algemeen

De Ruimtelijke Atlas en de Welstandsnota vormen samen een belangrijk kader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Dit kader biedt houvast voor de welstandscommissie, stadsbouwmeester, stedenbouwkundigen, architecten en andere betrokken adviseurs.

De atlas dient als leidraad voor het ruimtelijk beleid, terwijl de welstandskaat als praktisch toetsingsinstrument fungeert. Bij nieuwe ontwikkelingen vormt een zorgvuldig opgesteld ruimtelijk beleid, inclusief afgestemde bestemmingsplannen, de basis voor het welstandsbeleid. Hierin worden onder andere bebouwingsvlakken, bouwveloppen en bouwvolumes vastgelegd.

Toetsing

Het plangebied is op de welstandskaart aangeduid als 'kernen' met een 'regulier' welstandsregime. In de kernen vinden de meeste bouwactiviteiten plaats. Naast nieuwbouw bestaan deze steeds vaker uit grotere en kleinere herstructureringsprojecten.



Figuur 3.5: Kaart welstandsregime gemeente Staphorst, plangebied ter plaatse van de blauwe ster (Bron: Gemeente Staphorst)

Onder het 'reguliere' welstandsregime 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.

Paragraaf 2.2 bevat de impressietekeningen van het beoogde appartementencomplex. Hierop is zichtbaar dat de ontwerpen zijn afgestemd op de kenmerken van de omgeving. Zowel de situering, bebouwingsmassa, architectuur als kleurgebruik sluiten aan bij de bestaande bebouwing. Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning voor de bouw zal een definitief welstandsadvies worden uitgebracht.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit in lijn is met de Ruimtelijke Atlas en Welstandsnota.

4 Voorbereiding en participatie

4.1 Inleiding

De gemeente Staphorst heeft de 'Nota inwoners- en overheidsparticipatie' opgesteld, daarin staat dat de verantwoordelijkheid voor de participatie ligt bij de initiatiefnemer. Volgens de Omgevingswet is de vorm van participatie vrij aangezien participatie altijd maatwerk vereist. De gemeente kijkt naar hoe de participatie heeft plaatsgevonden en wat de uitkomsten hiervoor zijn.

De gemeente Staphorst kiest ervoor om participatie bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten niet verplicht te stellen. In plaats van participatie verplichten wordt ingezet op het stimuleren en verbeteren van participatie. Mocht een toekomstige evaluatie aantonen dat een verplichte participatie effectief is, dan kan het beleid worden heroverwogen.

4.2 Participatie

Initiatiefnemer heeft door middel van een participatieblad voldaan aan de participatie-eis. Omwonenden zijn actief geïnformeerd over de voorgenomen plannen en hebben de mogelijkheid gekregen om hun mening en eventuele bezwaren kenbaar te maken.

De directe burens van het toekomstige appartementencomplex hebben schriftelijk aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de ontwikkeling. Initiatiefnemer houdt rekening met alle ontvangen opmerkingen vanuit de buurtbewoners.

Een omwonende heeft zorgen geuit over de toekomstige parkeerbehoefte; initiatiefnemer neemt deze aandachtspunten mee in het ontwerp. Paragraaf 5.14 van deze motivering gaat verder in op het aspect 'parkeren'.

Op deze manier is invulling gegeven aan de betrokkenheid van belanghebbenden bij het planinitiatief. Door deze werkwijze wordt voldaan aan de gestelde vereisten rondom participatie en is gezorgd voor een transparant proces. Belanghebbenden zullen gedurende het proces op de hoogte gehouden worden van de plannen.

4.3 Vooroverleg ketenpartners

In het kader van de ruimtelijke procedure is de watertoets uitgevoerd en de normale procedure aangevraagd. Daarnaast heeft het waterschap in het kader van het vooroverleg gereageerd op het plan. Op basis van de aangeleverde informatie heeft het waterschap de procedure omgezet naar een beperkt waterbelang. Dit betekent dat indien de uitgangspunten worden uitgewerkt het waterschap akkoord gaat met het plan. Naar aanleiding van deze reactie is de waterparagraaf zoals vervat in paragraaf 5.4 aangepast.

5 Aspecten fysieke leefomgeving

5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel van het Rijk ten behoeve van een zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling ook binnen het stedelijk gebied mogelijk is.

Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.129g Bkl) is bepaald dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toepassing van de ladder is vereist.

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als 'de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel-voorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.' Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is volgt uit jurisprudentie. Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Ook een kantoor, detailhandelsvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m² brut vloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

Onderzoek

Stedelijke ontwikkeling of niet?

Onderhavig initiatief maakt de toevoeging van 15 wooneenheden. Dit is meer dan 11 woningen, derhalve is sprake van een woningbouwontwikkeling en dus een stedelijke ontwikkeling. De Ladder is daarom van toepassing op het onderhavige initiatief.

Nieuw of niet?

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of er een nieuw of groter beslag op de ruimte is. Dus of het ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan het geldende omgevingsplan toestaat. Dit gaat over bestaande bebouwing. En ook over de bebouwing die nog kan worden gebouwd volgens het omgevingsplan, mits hiervoor de Ladder is toegepast.

Het gaat dus om een stedelijke ontwikkeling die een nieuw of groter planologisch beslag legt op de ruimte. Of, als er alleen een wijziging van de gebruiksfunctie is, op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten heeft.

Van belang is dus in hoeverre het plan:

- > in vergelijking met het vorige plan, voorziet in een functiewijziging
- > en welk planologisch beslag op de ruimte het plan mogelijk maakt in vergelijking met het vorige plan.

Behoeftebepaling

Als een omgevingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Dit met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Hiervoor is niet relevant of het plangebied binnen of buiten het stedelijk gebied ligt. De behoefte wordt beoordeeld op het niveau van het verzorgingsgebied van de ontwikkeling. Dit gebied kan verschillen naar gelang de aard en omvang van de voorziene stedelijke ontwikkeling. De behoefte is het saldo van de aantoonbare vraag naar de ontwikkeling verminderd met het bestaande aanbod. Het aanbod dat feitelijk nog niet is gerealiseerd, maar wel in een omgevingsplan of omgevingsvergunning is vastgelegd, wordt meegerekend.

Het heeft de voorkeur om de woningen binnenstedelijk te bouwen. Als de woningen buiten het stedelijk gebied worden geprojecteerd, wordt rekening gehouden met de mogelijkheden om de woningen binnen het stedelijk

gebied te bouwen. Gelet op hetgeen behandeld in hoofdstuk 1 en 2 van dit document maakt het projectgebied onderdeel uit van het stedelijk gebied.

Kwalitatieve en kwantitatieve behoefte

Op basis van het beleid zoals beschreven in subparagrafen 3.4.1 en 3.5.3 bestaat er in het verzorgingsgebied (gemeente Staphorst) concrete kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan de geprojecteerde woningen. De behoefte naar de wooneenheden wordt verder aangetoond in paragraaf 3.4.1 en paragraaf 3.5.1 en 3.5.3. In deze paragrafen worden het regionale en gemeentelijk woonbeleid beschrijven. Met de toevoeging van 15 koopappartementen voorziet het plan in een kwantitatieve bijdrage aan de woningbouwopgave die aansluit bij de kwalitatieve behoefte.

Uit de Laddertoets volgt dat het plan voldoet aan de uitgangspunten. Geconstateerd wordt dat met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake is van duurzame verstedelijking.

Conclusie

Met betrekking tot de Ladder voor duurzame verstedelijking is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.2 Milieueffectrapportage

Het doel van milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats geven in de besluitvorming. Het gaat dan om besluitvorming over plannen en programma's en projecten die duidelijke milieueffecten kunnen hebben.

Wettelijk kader

Bij de voorbereiding van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit dient op grond van verschillende kaders nagegaan te worden of voor de activiteiten die met het betreffende besluit worden mogelijk gemaakt, een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld of niet.

Milieueffectrapportage (mer) brengt de milieueffecten van een plan of project in beeld voordat het bevoegd gezag daar een besluit over neemt. Het gaat onder andere om water, bodem, lucht, afval, natuur, gezondheid en archeologisch erfgoed.

De wetgeving over de m.e.r. is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende procedures:

- > plan-m.e.r.-beoordelingsplicht
- > plan-m.e.r.
- > project-m.e.r.-beoordelingsplicht
- > project-m.e.r.

Of het besluit over een ontwikkeling mer-plichtig of mer-beoordelingplichtig is, kan worden bepaald op basis van bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Kolom 1 van Bijlage V beschrijft categorieën waarvoor mogelijk een mer-plicht of mer-beoordelingsplicht geldt. Getoetst moet worden of het initiatief in kolom 1 voorkomt. Indien voor het mogelijk maken van het initiatief een besluit zoals beschreven in kolom 4 noodzakelijk is, dan dient aan kolommen 2 en 3 te worden getoetst. Als het initiatief voldoet aan de beschrijving in kolom 2 geldt een mer-plicht, er moet dan milieueffectrapportage worden gedaan en een milieueffectrapport worden opgesteld. Als het initiatief niet voldoet aan kolom 2 wordt beoordeeld of wordt voldaan aan de beschrijving in kolom 3. In bijna alle gevallen is dit het geval, er is dan sprake van een mer-beoordelingsplicht. Aan de hand van de mer-beoordeling wordt bepaald of het initiatief leidt tot aanzienlijke milieueffecten (zowel positief als negatief) en of dit aanleiding geeft tot een mer-plicht.

Uitgangspunten

Om te bepalen of een mer-beoordeling noodzakelijk is, dient te worden bepaald of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Daarbij zijn de volgende aspecten relevant; de soort ontwikkeling, omvang van de ontwikkeling en locatie van de ontwikkeling. Wanneer er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals gesteld in bijlage V van het Ob, is er geen mer-beoordeling nodig. De omvang van het project, functiewijziging van een detailhandel functie naar woonfunctie, is beperkt. Een nieuwe woonfunctie is een logische invulling voor de locatie, hetgeen in hoofdstuk 2 is toegelicht. Daarnaast worden geen nadelige gevolgen voor het milieu verwacht, hetgeen wordt toegelicht in hoofdstuk 5. Het bevoegd gezag is verantwoordelijk voor het bepalen of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject'.

Conclusie

Met betrekking tot milieueffectrapportage is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.3 Bodem

Uit de Omgevingswet volgt dat gemeenten primair verantwoordelijk zijn voor de zorg voor de fysieke leefomgeving, waaronder ook de zorg voor (de kwaliteit van) de bodem wordt verstaan. Het wettelijk instrumentarium onder de Omgevingswet is voor wat betreft de bodem gebaseerd op drie pijlers:

- > het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
- > het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies);
- > het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer van historische bodemverontreinigingen).

Wettelijk kader

Om het omgevingsplan te wijzigingen waarmee een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie wordt toegestaan, dient op grond van artikel 5.89ka en 5.89i van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Een locatie is bodemgevoelig als hier een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend of toebehorend aan een bodemgevoelig gebouw, zoals een tuin of terrein. Onder een bodemgevoelig gebouw wordt verstaan; een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn.

Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de beoogde ontwikkeling. Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie zijn (op grond van artikel 5.89i Bkl) opgenomen in het omgevingsplan. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Onderzoek

Er is door Lycens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf worden de belangrijkste resultaten uiteengezet. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2.

Geconcludeerd kan worden dat de onderzoekslocatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. De grond is niet verontreinigd en in het grondwater is geen verontreinigingen aangetoond. Aanvullend onderzoek of saneringsmaatregelen worden niet noodzakelijk geacht. De gronden kunnen zonder beperkingen worden vrijgegeven ten behoeve van de functie 'wonen'.

Conclusie

Met betrekking tot bodem is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.4 Water

Uit de Omgevingswet en paragraaf 5.1.3 van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl) volgt, dat de gemeenteraad bij de vaststelling van (een wijziging van) het omgevingsplan rekening dient te houden met waterbelangen.

Wettelijk kader

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over delen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat belast is met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Onder de Omgevingswet is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven. Gemeenten kunnen zelf besluiten om omgevingswaarden vast te stellen. Indien hiervan sprake is, dient in een ruimtelijke procedure ook aan deze omgevingswaarde getoetst te worden.

Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de bruidsschat zijn opgenomen voldoende.

Onderzoek

Waterbeheerder

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van Drents Overijsselse Delta. Het waterschap is daarmee verantwoordelijk voor het opstellen van regels en leggers die betrekking hebben tot het water. Hierin wordt geregeld op welke wijze men schade aan dijken en oevers dient te voorkomen hoe watertekorten, wateroverlast en watervervuiling voorkomen worden, maar stelt ook regels over waar wel en niet gebouwd mag worden langs of nabij wateren en waterstaatswerken.

Weging van het waterbelang

De watertoets die was opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening is vervangen door een inhoudelijke instructieregel die is opgenomen in artikel 5.37 van het Bkl. De 'weging van het waterbelang', voorheen bekend als de watertoets, biedt de waterbeheerder de mogelijkheid aandacht te vragen voor waterveiligheid en voor het voorkomen van wateroverlast in het kader van waterrobuust bouwen. De oorspronkelijke watertoets wordt niet langer voorgeschreven. In bijlage 3 is een uitdraai van de 'weging van het waterbelang' opgenomen.

Verharding

De aanvraag ziet op een functiewijziging waarbij het perceel reeds bijna volledig is verhard en in de toekomstige situatie vrijwel gelijk blijft. Uit bijlage 3 blijkt dat bij een toename van meer dan 500 m² aan verharding gecompenseerd dient te worden. Dit is niet het geval.

Hoe is dit verwerkt in het plan

Op basis van de aangeleverde informatie heeft het waterschap de procedure omgezet naar een beperkt waterbelang. Dit betekent dat indien de uitgangspunten worden uitgewerkt het waterschap akkoord gaat met

het plan. De uitgangspuntennotitie van het waterschap waaruit het beperkte belang blijkt is bijgevoegd als bijlage 4.

Toch adviseert het waterschap, gezien de hoeveelheid verharding, om maatregelen toe te passen waarbij het hemelwater wordt opgevangen. Zo wordt wateroverlast in de toekomst voorkomen, dit geldt ook bij herstructurering. Compensatie moet de volgende trap volgen: vasthouden bergen-afvoeren. Initiatiefnemer is voornemens infiltratiekratten te installeren onder de parkeerplaatsen als maatregel om hemelwater vast te houden en bergen.

Conclusie

Met betrekking tot water is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.5 Geluid

Op grond van de Omgevingswet is het noodzakelijk om bij een ruimtelijke procedure te onderzoeken welke geluidbelasting een plan ondervindt door activiteiten in de omgeving. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

Wettelijk kader

Geluidaanachtsgebied

Een geluidaanachtsgebied is een gebied langs een weg, spoorweg of rond een industrieterrein met GPP waarbinnen de standaardwaarde mogelijk wordt overschreden. Binnen een geluidaanachtsgebied moet de waarde van het geluid op een geluidgevoelig gebouw wordt getoetst aan de geluidnormen. De reikwijdte van een geluidaanachtsgebied is afhankelijk van de geluidemissie van de bron.

De geluidaanachtsgebieden zijn vastgelegd in het Omgevingsplan. Voor zover dat nog niet is gebeurd geldt een overgangssituatie.

Het geluidaanachtsgebied van een gemeenteweg, lokale spoorweg en waterschapsweg is tot een nader te bepalen tijdstip begrenst door vaste afstanden (art. 17.5 omgevingsregeling) als opgenomen in Tabel 1.

Tabel 1: Aandachtsgebieden overgangssituatie

Breedte van het geluidaanachtsgebied vanaf de rand van de weg of de buitenste spoorstaaf (art 17.5 overgangsrecht geluidaanachtsgebied)	
Geluidaanachtsgebied	Breedte
weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken, snelheid 30 km/u of minder weg	100 meter
bestaande uit 1 of 2 rijstroken, snelheid meer dan 30 km/u weg	200 meter
bestaande uit 3 of meer rijstroken	350 meter
lokale spoorweg bestaande uit 1 of 2 sporen	200 meter
lokale spoorweg bestaande uit 3 of meer sporen	350 meter

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw binnen de geluidzone van een provinciale weg waarvoor nog geen geluidproductieplafond (gpp) is vastgesteld, geldt de Wet geluidhinder (artikel 3.5, Aanvullingswet geluid).

Toetswaarden geluidbelasting

Per geluidbronsoort moet de geluidbelasting worden bepaald en worden getoetst aan de standaardwaarden (SW) en grenswaarden (GW) van het Bkl (standaardwaarden van het Bkl (art. 5.78t respectievelijk 5.78u). Hierbij gelden de in onderstaande tabel opgenomen standaardwaarden.

Tabel 2: Standaardwaarden geluidbelasting

Geluidbronsoort	Standaardwaarde
Provinciale wegen Rijkswegen	50 L _{den}
Gemeentewegen en Waterschapswegen	53 L _{den}
Spoorwegen	55 L _{den}

Indien de geluidbelasting op een plan voor een bepaalde geluidbronsoort hoger is dan de standaardwaarde moet een afweging worden gemaakt waarbij maatregelen en beleid wordt betrokken. Na dit aanvullend onderzoek is het mogelijk dat een bevoegd gezag afwijkt van de standaardwaarden en bij de besluitvorming een hogere omgevingswaarde vaststelt. Indien er voor meerdere bronsoorten de standaardwaarde wordt overschreden zal ook de cumulatieve geluidbelasting moeten worden bepaald en worden afgewogen. Hierbij gelden de in Tabel 3 opgenomen grenswaarden.

Tabel 3: Grenswaarden geluidbelasting

Geluidbronsoort	Grenswaarde
Provinciale wegen Rijkswegen	60 L _{den}
Gemeentewegen en Waterschapswegen	70 L _{den}
Spoorwegen	65 L _{den}

Een omgevingswaarde normiert de (totale) omgevingskwaliteit op een willekeurige plaats in het land of in een bepaald gebied. Indien een hogere omgevingswaarde voor geluid wordt toegestaan, moet door middel van een gevelisolatieberekening worden aangetoond dat de geluidsbelasting binnen de woning de maximaal toelaatbare waarde van 33 dB niet overschrijdt. Bij een nieuwe woning maakt de gevelisolatieberekening onderdeel uit van de bouwaanvraag. Onder de Ow is het gezamenlijk geluid van de verschillende geluidbronnen tezamen op de gevel het uitgangspunt. Om het gezamenlijk geluid te bepalen van wegverkeerslawaaï worden de wegen met Gpp's en zonder Gpp's bij elkaar opgeteld.

Onderzoek

Het onderhavige planinitiatief betreft het toevoegen van een geluidgevoelige functie. Het plangebied bevindt zich in een geluids aandachtsgebied van wegen, waaronder de Lindenlaan, Meestersweg en de rijksweg A28 en de spoorlijn ten oosten.

Daarnaast ligt het plangebied in de invloedssfeer van het nabij gelegen auto- en bandenbedrijf. De feitelijke afstand tussen het plan en het bedrijf bedraagt 12 meter. De VNG-richtafstand van een autogaragebedrijf bedraagt, uitgaande van een rustige woonwijk, 30 meter. Derhalve is een akoestisch onderzoek industrielawaai aan de orde. De nieuwe woningen zijn daarentegen niet belemmerend voor de bedrijfsvoering van het autobedrijf, omdat er reeds bestaande woningen op kortere afstand zijn gelegen.

Spoorweg- en wegverkeerslawaaï

Bureau Tideman heeft een akoestisch onderzoek (spoor)wegverkeer. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 5. In deze paragraaf worden de belangrijkste resultaten uiteengezet.

Het gezamenlijk geluid op het plan als gevolg van de gemeentelijke en rijksweg samen bedraagt maximaal 55 dB. Het geluid vanwege de A28 is maximaal 4 dB hoger dan de standaardwaarde van 50 dB van het Bkl (art.

3.20). Het geluid van de gemeentelijke wegen, alsmede van de spoorlijn, voldoet aan de standaardwaarde. Bij een waarde op de gevel tussen de standaardwaarde en de grenswaarde vindt een bestuurlijke afweging plaats. In het akoestisch onderzoek staan in de conclusie punten genoemd waaruit blijkt dat het aspect geluid geen beletsel is voor afwijken van het omgevingsplan.

Industrielawaai

Daarnaast heeft bureau Tideman een akoestisch onderzoek Industrielawaai uitgevoerd vanwege het feit dat op het naastgelegen perceel, aan de overzijde van de weg, een bedrijf aanwezig is. Het betreft Vogelzang's Autobanden. Voor het volledige akoestisch onderzoek Industrielawaai wordt verwezen naar bijlage 6. In deze paragraaf worden daarvan de belangrijkste resultaten uiteengezet.

Uit de berekeningen blijkt dat ter plaatse van de het plan de geluidbelasting niet hoger is dan 46 dB(A) etmaalwaarde. De geluidbelasting voldoet aan de standaardwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde. Ter plaatse van deze toekomstige woonfunctie wordt tevens voldaan aan de standaardregels voor de maximale A-gewogen geluidniveaus.

Conclusie

Met betrekking tot geluid is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.6 Geur

Wettelijk kader

Er zijn diverse sectoren waarbij geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen en (andere) milieubelastende activiteiten. De gemeente moet bij de vaststelling van (een wijziging van) het omgevingsplan rekening houden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- > bij het mogelijk maken van activiteiten met gebruiksruimte in de buurt van geurgevoelige gebouwen;
- > bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande activiteiten met gebruiksruimte (geurveroorzakende bedrijven);

Aanvaardbare geurhinder

De geur van een activiteit (met gebruiksruimte) op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat de gemeente moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Gemeenten bepalen zelf welke mate van geurhinder zij aanvaardbaar vinden. De gemeente legt in het omgevingsplan vast wat de plaats is waar waarden voor geur gelden. Ook kennen sommige activiteiten afstandsregels. Dit zijn minimumafstanden tussen een geurgevoelig gebouw en een geurveroorzakende activiteit.

Geurhinder door activiteiten

Activiteiten die op enige wijze geurhinder veroorzaken moeten voldoen aan de regels die in het (tijdelijk) omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit die voorheen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, gelden de regels uit de Bruidsschat. Op termijn worden de regels uit de Bruidsschat geïntegreerd in het (permanente) omgevingsplan van de gemeente.

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). De beoordelingsregels zijn opgenomen in afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen

van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

Onderzoek

Met het beoogde project wordt geen activiteit gerealiseerd die geur veroorzaakt. Aan de nabijgelegen Gemeenteweg liggen enkele agrarische bedrijven met een geurcirkel met een vaste afstandsmaat. Deze liggen op voldoende afstand. Het aspect geur vormt dan ook geen belemmering.

Conclusie

Met betrekking tot geur is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.7 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Wettelijk kader

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico (PR) en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- > Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven.
- > Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- > Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal.
- > Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal.

Onder de Omgevingswet is het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's een manier van omgaan met het groepsrisico (GR) (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid (REV) en zijn digitaal raadpleegbaar. De data uit het REV wordt ontsloten via de Atlas leefomgeving. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen.

Kwetsbare gebouwen zijn alle gebouwen met een woonfunctie (niet verspreid liggende bebouwing). Gebouwen en locaties zijn ook kwetsbaar als er veel personen een groot deel van de dag aanwezig zijn, bijvoorbeeld gebouwen met een kantoorfunctie. Daarnaast bestaan er ook zeer kwetsbare gebouwen. Een gebouw is 'zeer kwetsbaar' als het een gebouw is voor mensen die zichzelf niet op tijd in veiligheid kunnen brengen, zoals een kinderopvang, basisschool, school/verblijf voor personen met een lichamelijke of geestelijke beperking, een woonfunctie voor 24-uurszorg en gevangenis.

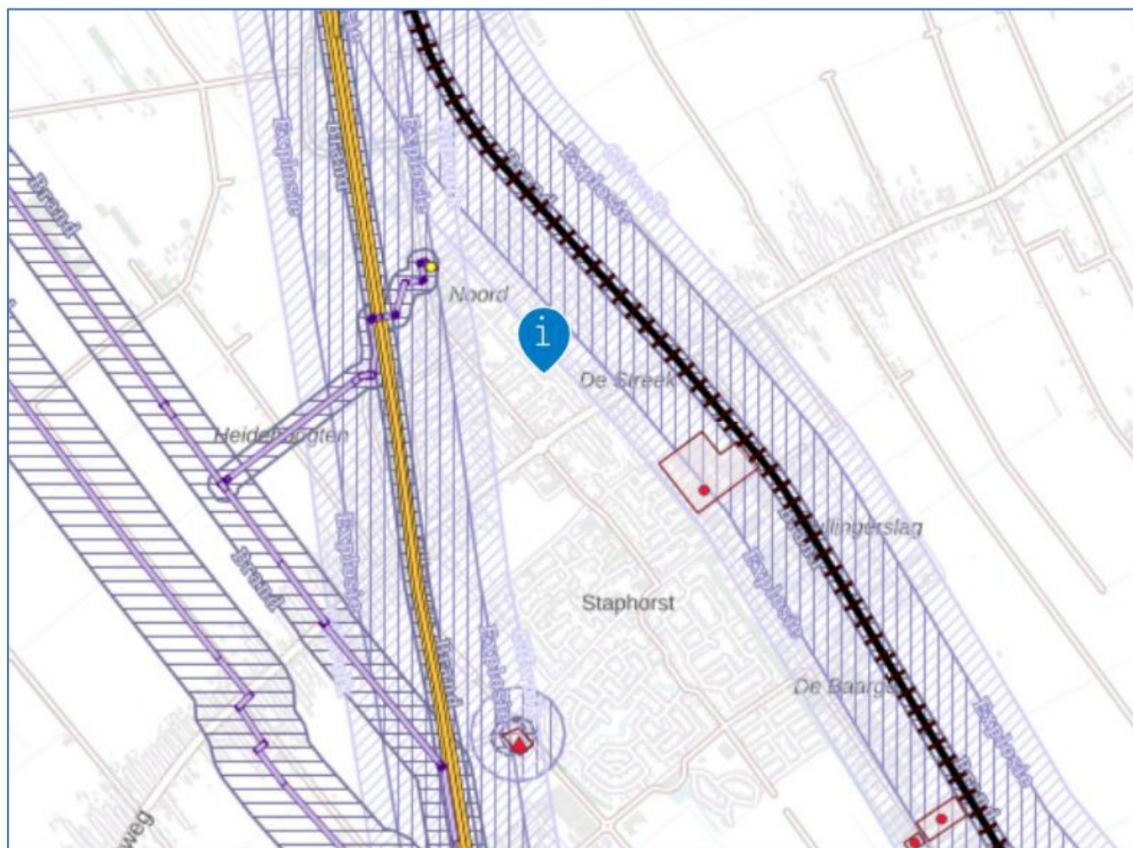
Onder de Omgevingswet werken gemeenten in het kader van externe veiligheid met aandachtsgebieden. Gemeenten moeten in hun omgevingsplan regels opnemen omtrent externe veiligheid. Dat geldt onder meer als zij in de buurt van een risicobron nieuwe (kwetsbare) gebouwen toestaan of als de gemeente nieuwe risicobronnen op haar grondgebied wil toestaan.

Onderzoek

Er zijn drie verschillende niveaus om de kwetsbaarheid van een gebouw of locatie te bepalen: zeer kwetsbaar, kwetsbaar en beperkt kwetsbaar. Hiervoor is gekeken onder meer naar het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is; de aanwezigheidsduur van personen; en in hoeverre personen zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een incident. Gebouwen die als woonfunctie zijn aangemerkt vallen binnen de categorie 'kwetsbare gebouwen en locaties'.

In de nabijheid van het plangebied zijn de volgende risicobronnen aanwezig (zie ook Figuur 12):

- > Op circa 600 meter ten zuidoost van het plangebied bevindt zich een opslagtank van gas.
- > Op circa 500 meter ten noordwest van het plangebied bevindt zich een buisleiding van gas waardoor er op geruime afstand een brandaandachtsgebied is.
- > Op circa 400 meter ten oosten van het plangebied bevindt zich een spoorweg. Hiervoor geldt op geruime afstand een brand-, gifwolk- en explosieaandachtsgebied.
- > Op circa 500 meter ten westen van het plangebied bevindt zich een snelweg. Hiervoor geldt op geruime afstand een brand-, gifwolk- en explosieaandachtsgebied.



Figuur 12: Doorsnede risicokaart, plangebied ter hoogte van blauwe bol met 'i' (Bron: AtlasLeefomgeving)

Het plangebied is niet gelegen binnen risicocontouren. Het aspect omgevingsveiligheid zal geen belemmering vormen voor onderhavig planinitiatief.

Conclusie

Met betrekking tot omgevingsveiligheid is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.8 Luchtkwaliteit

Als een gemeenteactiviteiten toelaat die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) dan moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

Wettelijk kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- > er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- > het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- > het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- 3 Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
- 4 Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 Omgevingsregeling. In enkele situaties moet de luchtkwaliteit altijd worden beoordeeld:

- > bij een omgevingsvergunning voor een 'milieubelastende activiteit'
- > bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- > bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

Onderzoek

Het plangebied bevindt zich niet in een aandachtsgebied zoals bedoeld in artikel 5.51 van het Bkl. Desondanks is voor onderhavig plangebied de luchtkwaliteit ter plaatse getoetst aan de hand van de kaart van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK).

Gekeken naar het dichtstbijzijnde meetpunt gelegen aan de Rijksweg A28 zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ gelegen onder de grenswaarden. Het aantal PM₁₀ overschrijdingsdagen is daarbij ook minder dan de grens van 35 dagen. Gekeken naar de jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} op dezelfde punten wordt duidelijk dat ook deze onder de grenswaarde van 25 µg/m³ ligt. De luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig planinitiatief.

Op basis van NIBM-tool is beoordeeld of het beoogde planinitiatief 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀. De grens hiervoor ligt op 1,2 µg/m³, ofwel 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Op basis van de verkeersbewegingen die het nieuwe planinitiatief teweegbrengt, zie paragraaf 5.14, is de NIBM-tool ingevuld (Tabel 4). Het beoogde planinitiatief heeft een verkeerstoename van maximaal 100 verkeersbewegingen per etmaal op een weekdag. Op voorhand kan daardoor geconcludeerd worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering zal vormen voor de beoogde ontwikkeling. De ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Tabel 4: NIBM – tool berekening

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023**

Jaar van planrealisatie		2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		95
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,04
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie

Met betrekking tot luchtkwaliteit is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.9 Activiteiten en milieuzonering

Wettelijk kader

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) gaf al in 2017 aan dat de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering 2009' (ook bekend als het 'paarse boekje' en in de jaren voor 2009 het 'groene boekje') niet meer geschikt was voor toepassing onder de Omgevingswet. De Omgevingswet bevat immers meer mogelijkheden om een lokale afweging op maat te maken, per locatie en per activiteit. Daarbij wordt getoetst aan milieuwwaarden in het omgevingsplan. Hiervoor publiceerde de VNG in 2019 een regel-systeem onder de naam 'Milieuzonering nieuwe stijl', voor toepassing onder de Crisis- en herstelwet. Deze nieuwe systematiek omvat geen koppeling meer van activiteiten aan milieucategorieën per SBI-code en de daarbij behorende richtafstanden.

De regels voor milieuzonering onder de Omgevingswet zijn veranderd, er is geen sprake van een beleidsneutrale overgang. Het beleid ten aanzien van 'geur' en 'geluid' is onder het regime van de Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 en paragraaf 5.1.4.6 Besluit kwaliteit leefomgeving.

Op grond van de 'staalkaart' kan er aan individuele bedrijven een milieucontour worden toegekend in het omgevingsplan en wordt er alsdan niet meer gewerkt met vaste richtafstanden.

In de huidige transitiefase is dit nog niet uitwerkt in het omgevingsplan van de gemeente. De VNG heeft voor milieuzonering onder het regime van de Omgevingswet een brochure opgesteld, te weten het servicedocument 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet', welke bruikbaar is in de vertaling van het voorheen geldende bestemmingsplanregime. Daarbij hoort tevens een tabel met een nieuwe indeling van afstanden, deze is onderstaand opgenomen als Tabel 5.

Tabel 5: Richtafstanden en categorieën

Afstand in meters	Geur	Geluid
10	FM	FM
30	1	1
50	2	2
100	3	3
200	3	4
300	IT	IT

De letters 'FM' staan voor functiemenging. De letters 'IT' staan voor industrieterrein. Uit de tabel volgt dat niet simpelweg gesteld kan worden dat de huidige milieucategorieën cijfermatig hetzelfde blijven als de toekomstige afstandscategorieën. Ook onder het omgevingswet-regime kunnen afstanden naar beneden worden bijgesteld, mits onderzoek is gedaan naar de aspecten geur en geluid.

Onderzoek

Het plangebied kan worden aangemerkt als 'gemengd gebied', in de nabijheid van het plangebied bevinden zich woonfuncties en niet-woonfuncties (garage, maatschappelijk en detailhandel). Daarnaast bevindt het projectgebied zich binnen 500 meterafstand van de provinciale weg A28.

Geur

In de nabije omgeving bevinden zich geen functies die mogelijk geurhinder veroorzaken. Het beoogde initiatief maakt eveneens geen ontwikkeling mogelijk die geurhinder veroorzaakt. Daarmee vormt het omgevingsaspect geur geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

Geluid door activiteiten

Daarnaast ligt het plangebied in de invloedssfeer van het nabij gelegen auto- en bandenbedrijf. De feitelijke afstand tussen het plan en het bedrijf bedraagt 12 meter. De VNG-richtafstand van een autogaragebedrijf bedraagt, uitgaande van een rustige woonwijk, 30 meter. Derhalve is een akoestisch onderzoek industrielawaai aan de orde. De nieuwe woningen zijn daarentegen niet belemmerend voor de bedrijfsvoering van het autobedrijf, omdat er reeds bestaande woningen op kortere afstand zijn gelegen. Om aan te tonen dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat zijn geluidsonderzoeken uitgevoerd door bureau Tideman. Hieruit blijkt dat geluid voor (spoor)wegverkeer en industrielawaai geen belemmering zijn voor de beoogde woonfunctie.

Conclusie

Met betrekking tot activiteiten en milieuzonering is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.10 Trillingen

Onder de Omgevingswet zijn de regels met betrekking tot trillingen door bedrijven (activiteiten) gedecentraliseerd. Dat betekent dat gemeenten zelf regels mogen stellen over trillingen als gevolg van activiteiten.

Wettelijk kader

Hiervoor gelden de instructieregels over trillingen door activiteiten op trillinggevoelige gebouwen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het onderdeel Trillingen is ook geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

Onderzoek

De beoogde ontwikkeling betreft een woongebouw, deze functie wordt aangemerkt als gevoelig gebouw of locatie voor trillinghinder. Op circa 360 meter ten noordoosten van het plangebied bevindt zich een spoorlijn. Volgens de richtlijnen dient het risico op trillinghinder binnen een afstand van 100 meter van het spoor te worden beoordeeld, en in sommige gevallen kan het nodig zijn om het onderzoeksgebied uit te breiden tot 250 meter aan weerszijden van het spoor. De relevante afwegingen zijn te vinden in de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen. Aangezien het planinitiatief zich buiten de genoemde afstanden bevindt, is het aspect trilling niet relevant. Daarbij veroorzaakt de beoogde ontwikkeling zelf geen trillingen.

Conclusie

Met betrekking tot trillingen is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.11 Flora en fauna

De wetgever heeft besloten dat een deel van de natuurbeschermingsregels, die eerder grotendeels te vinden waren in de Wet natuurbescherming, over te laten gaan in het stelsel van de Omgevingswet. Het grootste gedeelte van de inhoudelijke regels voor de bescherming van de natuur hebben via het Aanvullingsbesluit natuur een plek gekregen in de algemene maatregelen van bestuur (AMvB's) behorende bij de Omgevingswet.

Wettelijk kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, nationaal landschap en provinciaal beschermde gebieden, regels voor soortenbescherming van te beschermen plant- en diersoorten en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

Gebiedsbescherming

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen en projecten, mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Bescherming van Natura 2000-gebieden, nationaal landschap en provinciaal beschermde gebieden kennen een interne alsook een externe werking. Zowel ingrepen die binnen, als ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en negatieve effecten kunnen veroorzaken op de instandhoudingsdoelstellingen moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Conform Ow bijlage A is een Natura 2000-activiteit een: Activiteit, inhoudende het realiseren van een project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied.

Stikstofdepositie

Stikstofdepositie is geregeld in de Ow en Amvb's. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats

ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. In de Omgevingswet zal uiteindelijk een omgevingswaarde ten aanzien van stikstof worden ingevoerd.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn alle inheemse flora en fauna beschermt. De bescherming richt zich zowel op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als op bepaalde soorten van nationaal belang. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub g van de Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover beleid voeren. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma van soortenbescherming. Soortenbescherming in de Omgevingswet is vooral gericht op het reguleren van flora- en fauna-activiteiten, dit zijn activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor dieren en planten in het wild. Er kan dan een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit benodigd zijn. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving worden onderzocht:

- > of er soorten aanwezig zijn;
- > welke soorten dat zijn;
- > of deze negatief worden aangetast door de geplande werkzaamheden.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Natuur Netwerk Nederland (NNN)

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNN. Het dichtstbijzijnde gebied ligt op circa 1 kilometer afstand, dit NNN-gebied betreft een functie tot conservatie van ecologisch landschap. Een direct effect van onderhavige ontwikkeling op het Natuur Netwerk Nederland kan daarom op voorhand uitgesloten worden.

Natura 2000-gebieden

De dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, Olde Maten & Veerslootslanden, De Wieden en Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht zijn gelegen binnen een 10 kilometer radius. Of er sprake is van stikstofdepositie op het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is echter niet op voorhand uit te sluiten. Er is daarom een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd aan de hand van een Acrius-berekening.

Op 19 mei 2026 is een AERIUS-rapportage opgesteld door Lycens. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen sprake is van significante stikstofuitstoot op Natura-2000 gebieden. Deze conclusie geldt voor zowel de aanleg-als gebruiksfase. Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor de realisatie van onderhavig planinitiatief. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage 7. De bijbehorende rekenbestanden zijn toegevoegd als bijlage 8 en 9.

Soortenbescherming

Lycens BV heeft een Quicksan flora & fauna uitgevoerd. In deze paragraaf worden de belangrijkste resultaten uiteengezet. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 10. Uit het onderzoek blijkt dat nader onderzoek naar vleermuizen noodzakelijk is, omdat verblijfplaatsen van meerdere soorten niet kunnen worden uitgesloten. Het nadere onderzoek is uitgevoerd en hieruit blijkt dat er vleermuizen in de bebouwing aanwezig zijn. Op basis van het nadere onderzoek is een activiteitenplan opgesteld en is een omgevingsvergunning voor de flora en fauna activiteit aangevraagd. De vergunning is inmiddels verleend, waarmee de maatregelen worden uitgevoerd en het plan uitvoerbaar is op het gebied van soortenbescherming. Voor andere beschermde dier- en plantensoorten zijn geen wettelijke beperkingen vastgesteld. Bij de aanwezige vogelsoorten moet rekening worden gehouden met de broedperiode, of er dient een broedvogelscan te worden uitgevoerd. Daarnaast moet bij alle werkzaamheden de specifieke zorgplicht in acht worden genomen.

Wettelijke consequenties m.b.t. houtopstanden

In het onderzoeksgebied worden geen bomen aangetast. Toetsing aan regels van het omgevingsplan of aan rijksregels over houtopstanden is niet aan de orde. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot consequenties in het kader van houtopstanden.

Hoe is dit verwerkt in het plan

In eerste instantie hebben de onderzoeksresultaten niet geleid tot punten die in het initiatief verwerkt dienen te worden. De conclusie van het nader soortenonderzoek naar de vleermuis zal uitwijzen of sprake is van maatregelen die genomen moeten worden. Het ruimtelijke deel van de BOPA is uitvoerbaar.

Conclusie

Met betrekking tot flora en fauna is aangetoond dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit uitvoerbaar is. Nader soortenonderzoek naar de vleermuis moet uitwijzen of er geen sprake is van een flora- en fauna-activiteit.

5.12 Archeologie

Naast veiligheid en gezondheid is 'een goede omgevingskwaliteit' opgenomen in de centrale doelstelling (artikel 1.3 Ow). Dit duidt op het belang van aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap.

Wettelijk kader

De essentie van het Europees beleid, conform het verdrag van Malta 1992, is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden zodat daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is, vooruitlopend op de Omgevingswet, opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Middels deze kaarten kan worden afgeleid wat de archeologische en/of cultuurhistorische verwachting en het bijbehorende beleidsadvies is voor een specifieke locatie. Dit beleidsadvies schrijft per verwachting zowel drempelwaarden voor waarboven onderzoek benodigd wordt geacht, als welke onderzoeken dit betreft.

De archeologische waarden en verwachtingen, alsook de cultuurhistorische waarden, zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen, welke zijn opgenomen in het omgevingsplan. De dubbelbestemming is vaak gebaseerd op de gemeentelijke beleidskaart in combinatie met aanvullende informatie uit onderzoeken. Normaliter is de geldende dubbelbestemming bepalend ten opzichte van de beleidskaart.

Onderzoek

Lycens heeft een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd naar archeologische resten. In deze paragraaf worden de belangrijkste resultaten uiteengezet. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 11.

Uit het historisch kaartonderzoek blijkt dat het plangebied oorspronkelijk werd gebruikt als bouwland en weiland, zonder bebouwing. Pas in 1965 werd het gebied voor het eerst bebouwd.

Het booronderzoek toont aan dat het plangebied altijd laaggelegen is geweest, waardoor bewoning onwaarschijnlijk was. De bodem is tot op grote diepte verstoord en bevat geen afdekkende veenrestanten meer. Er zijn geen archeologische indicatoren.

Aangezien het plangebied zich in een laaggelegen dekzandvlakte bevindt waar geen archeologische resten verwacht worden, wordt de archeologische verwachting bijgesteld naar laag. Derhalve wordt geadviseerd dat vervolgonderzoek niet nodig is. Wel geldt dat zodra sprake is van een incidentele archeologische vondst zal de initiatiefnemer dit melden aan het bevoegd gezag.

Conclusie

Met betrekking tot archeologie is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.13 Cultuurhistorie

Naast veiligheid en gezondheid is 'een goede omgevingskwaliteit' opgenomen in de centrale doelstelling (artikel 1.3 Ow). Dit duidt op het belang van aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap.

Wettelijk kader

De gemeente moet voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime opnemen in het omgevingsplan. In het Bkl staan hiervoor instructieregels. Deze gaan over:

- > ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten
- > verplaatsing van beschermde monumenten
- > gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand
- > aantasting van de omgeving van een beschermd monument
- > aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen
- > conserveren en in stand houden van archeologische monumenten

Onderzoek

Het pand dat betrokken is bij dit initiatief is geen monumentaal pand. In de nabije omgeving zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Daarnaast bevinden zich in het plangebied geen bijzondere cultuurhistorische elementen.

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats ten noorden van Staphorst, in een buurt met een uitgesproken dorps karakter. Om goed aan te sluiten bij de omgeving, is gekozen voor laagbouw en traditionele elementen, zoals bakstenen gevels en een zadeldak. Tegelijkertijd wordt in het ontwerp gebruikgemaakt van strakkere vormen, moderne balkenconstructies en grotere glasoppervlakken.

Het nieuwe wooncomplex zal geen afbreuk doen aan de samenstelling van de dorpskern, maar juist bijdragen aan een harmonieuze inpassing binnen de bestaande bebouwing.

Conclusie

Met betrekking tot cultuurhistorie is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.14 Verkeer en parkeren

In de Omgevingswet is geen regelgeving opgenomen met betrekking tot mobiliteit en parkeren. De verkeersveiligheid is primair geborgd in de weg- en verkeerswetgeving, waaronder de Wegenverkeerswet. Daarnaast zijn richtlijnen opgenomen in het ASV (Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom). Wel is een veilige en gezonde fysieke leefomgeving één van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (artikel 1.3 Ow).

Wettelijk kader

Om in het omgevingsplan tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Ow) te komen is van belang dat verkeer- en parkeerhinder worden voorkomen vanwege de impact op de fysieke leefomgeving. De verwerking van verkeersstromen heeft daarbij invloed op verkeersveiligheid, zo is voor een veilige indeling van een weg een bepaald ruimtebeslag noodzakelijk. Daarnaast moet een ontwikkeling, afhankelijk van de parkeerbehoefte die ontstaat, voorzien in voldoende parkeerplaatsen om te voorkomen dat de parkeerdruk toeneemt en parkeeroverlast ontstaat.

Onderzoek

Verkeer

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van een appartementencomplex. Op basis van de functie, BVO, verstedelijkingsniveau en locatie kunnen aan de hand van de CROW de volgende conclusies met betrekking tot verkeer gemaakt worden.

In de bestaande situatie betreft het plangebied een fullservice-supermarkt in Staphorst (deze is echter verhuisd naar een andere locatie). Binnen de 'schil centrum' genereerde deze functie een verkeersstroom van circa 794,9 verkeersbewegingen per etmaal op een werkdag.

Voor de toekomstige situatie wordt uitgegaan van een gemiddelde. Voor een samenstelling van vijftien appartementen binnen de 'schil centrum' van Staphorst wordt een maximale verkeerstoename van 90,0 verkeersbewegingen per werkdag. Op basis van de CROW-handreiking kan dit worden omgerekend naar een werkdag door de totale verkeersgeneratie te vermenigvuldigen met een factor van 1,11. Dit resulteert in een totaal van 99,9 verkeersbewegingen op een werkdag. De uitwerking van de berekening wordt toegelicht in tabel 7.

Tabel 6: Verkeersgeneratie bestaande situatie

	Stedelijkheidsklasse niet stedelijk, schil centrum			
Type object	Gem. per eenheid	Aantal eenheden	Doorwerking plangebied	Totale generatie (werkdag)
Fullservice-supermarkt	115,5	620 m ²	716,1	794,9
Totaal	-	-	-	794,9

Tabel 7: Verkeersgeneratie toekomstige situatie

	Stedelijkheidsklasse niet stedelijk, schil centrum			
Type object	Gem. per eenheid	Aantal eenheden	Doorwerking plangebied	Totale generatie (werkdag x1,11)

Appartementen 75-100 m ² bvo (koop, middelduur)	6.0	15	90.0	99.9
Totaal	-	-	90.0	99.9

Het plangebied huisvestte vroeger een supermarkt, maar sinds enkele jaren is de supermarkt naar een andere locatie verhuisd. In het verleden zorgde de wegstructuur voor een grote verkeersgeneratie. Gezien de huidige situatie kan gesteld worden dat de nieuwe verkeersgeneratie van 99.9 voertuigen op werkdag zonder problemen in de bestaande wegstructuur kan worden opgenomen. Verkeer vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Parkeren

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van een appartementencomplex. Op basis van 'Nota parkeergetallen gemeente Staphorst' kunnen de volgende conclusies met betrekking tot parkeren gemaakt worden.

In de bestaande situatie betreft het plangebied een fullservice-supermarkt in Staphorst (deze is echter verhuisd naar een andere locatie). Binnen de bebouwde kom gelden voor de toenmalige supermarkt een parkeernorm van maximaal 33.

Onderhavige ontwikkeling ziet op het realiseren van een appartementencomplex. Voor een combinatie van zes aanleunwoningen en twaalf appartementen binnen de bebouwde kom van Staphorst geldt er een parkeernorm van maximaal 30.

Tabel 8: Parkeerbehoefte bestaande situatie

Stedelijkheidsklasse niet stedelijk, schil centrum			
Type object	Gem. per eenheid	Aantal eenheden	Totale behoefte
Fullservice-supermarkt	5,4	620 m ²	33,48
Totaal	-	-	33,48

Tabel 9: Parkeerbehoefte toekomstige situatie

Stedelijkheidsklasse niet stedelijk, schil centrum			
Type object	Gem. per eenheid	Aantal eenheden	Totale behoefte
Appartementen 75-100 m ² bvo (koop, midden)	1,9	7	13.3
Appartementen 75 – 100 m ² bvo (koop, etage goedkoop)	1.6	8	12.8
Totaal	-	-	26.1

Hoe is dit verwerkt in het plan

Met het planinitiatief worden 26 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee 100% van de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt ingevuld. Op onderstaand ontwerp wordt de situering van de beoogde parkeerplaatsen op eigen terrein weergegeven.



Figuur 5.1: Situering beoogde parkeerplaatsen toekomstige situatie (bron: Huls architecten)

Conclusie

Met betrekking tot verkeer en parkeren is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.15 Duurzaamheid

Duurzaamheid bij ruimtelijke ontwikkeling betekent onder andere dat voldaan moet worden aan wettelijke milieueisen, op het gebied van bijvoorbeeld bodem, lucht en geluid. Daarnaast betekent duurzaamheid aandacht voor water (o.a. waterberging, met het oog op de voortgaande klimaatverandering) en voor inrichting van de openbare ruimte (materiaalgebruik, verharding, groen, verlichting). Tot slot zijn circulariteit en energie speerpunten als het gaat om duurzaamheid.

De gemeente Staphorst streeft ernaar in 2050 volledig energieneutraal te zijn. Ter ondersteuning van dit doel heeft de gemeente een aantal onderwerpen centraal gesteld als leidraad voor de komende jaren. De gemeente wil energieneutraal zijn (wat hieronder verder wordt toegelicht) en klimaatadaptief (zie paragraaf 5.16 van dit document). Daarnaast wordt er ingezet op een circulaire economie en grootschalige energieopwekking.

Onderzoek

Water

Met de beoogde ontwikkeling worden geen waterbelangen geschaad, het waterschap vraagt wel aandacht om drie aandachtspunten: vasthouden – bergen – afvoeren van hemelwater, grondwater neutraal bouwen en schoonhouden – scheiden – schoonmaken van het water. De uitdraai van weging van het waterbelang (bijlage 3) gaat verder in op deze aspecten.

Energieneutraal

Het beoogde wooncomplex wordt ontwikkeld met een focus op duurzaamheid en energie-efficiëntie. Het gebouw wordt uitgerust met hoogwaardige inpandige isolatie, HR++-glas of zelfs triple glas, wat zorgt voor optimale thermische prestaties en helpt om warmteverlies te beperken. Bovendien wordt het complex voorzien van gasvrije verwarming, wat niet alleen bijdraagt aan het verduurzamen van het pand, maar ook de CO₂-uitstoot vermindert. Deze duurzame maatregelen maken het project een belangrijke bijdrage aan de transitie naar een energieneutraal Staphorst. Door de combinatie van energiezuinige isolatie en gasvrije verwarming wordt het energieverbruik aanzienlijk verlaagd, wat het wooncomplex toekomstbestendig maakt en de impact op het milieu minimaliseert.

Conclusie

Met betrekking tot duurzaamheid is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.16 Klimaatadaptatie

De verandering van het klimaat vraagt om klimaatadaptatie. De impact van klimaatverandering kan groot zijn en verschilt per sector. Zonder zorgvuldige voorbereiding op de veranderingen levert dat risico's op voor de samenleving en de fysieke leefomgeving. Als gevolg van klimaatverandering is er in de fysieke leefomgeving een toegenomen kans op hittestress, droogte, wateroverlast en overstromingen.

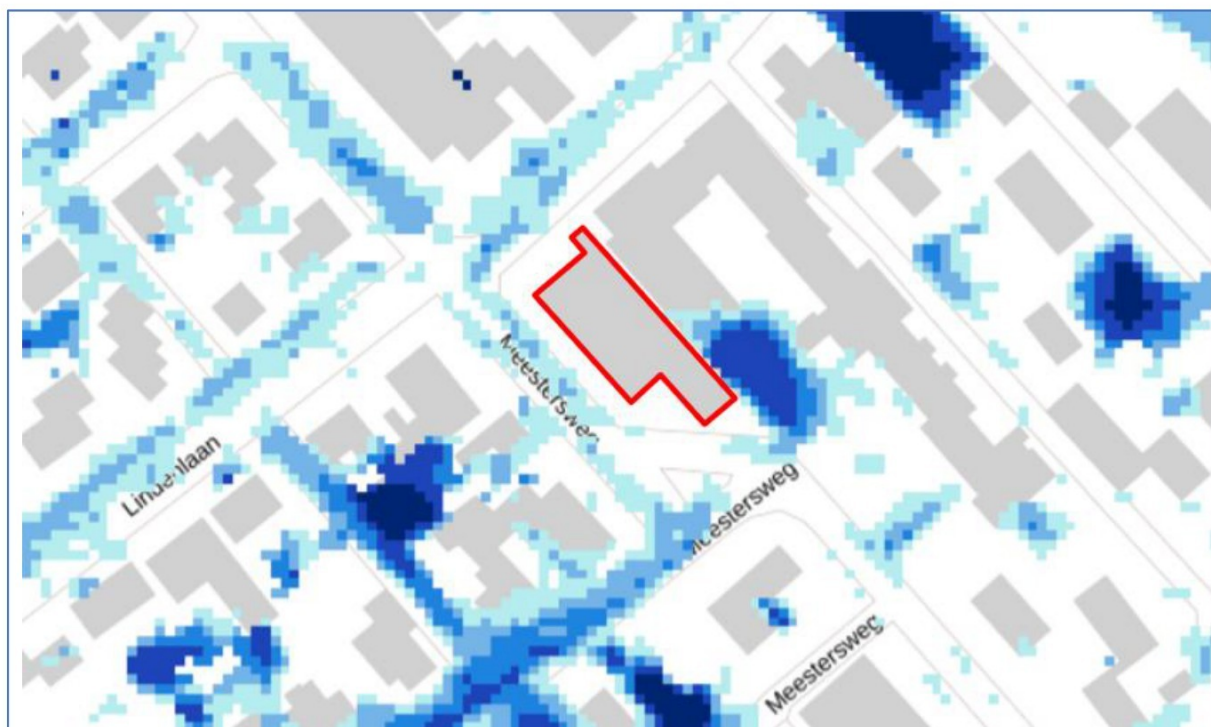
Deze negatieve gevolgen zijn als thema's geformuleerd in het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie. Bij ruimtelijke ontwikkelingen spelen deze thema's een belangrijke rol. Klimaatadaptatie van de fysieke leefomgeving is hierbij een van de belangrijkste opgaven. Klimaatadaptief ontwikkelen, bouwen en inrichten van de fysieke leefomgeving voorkomt problemen en beperkt financiële en maatschappelijke schade als gevolg van klimaatverandering en de gevolgen daarvan.

Onderzoek

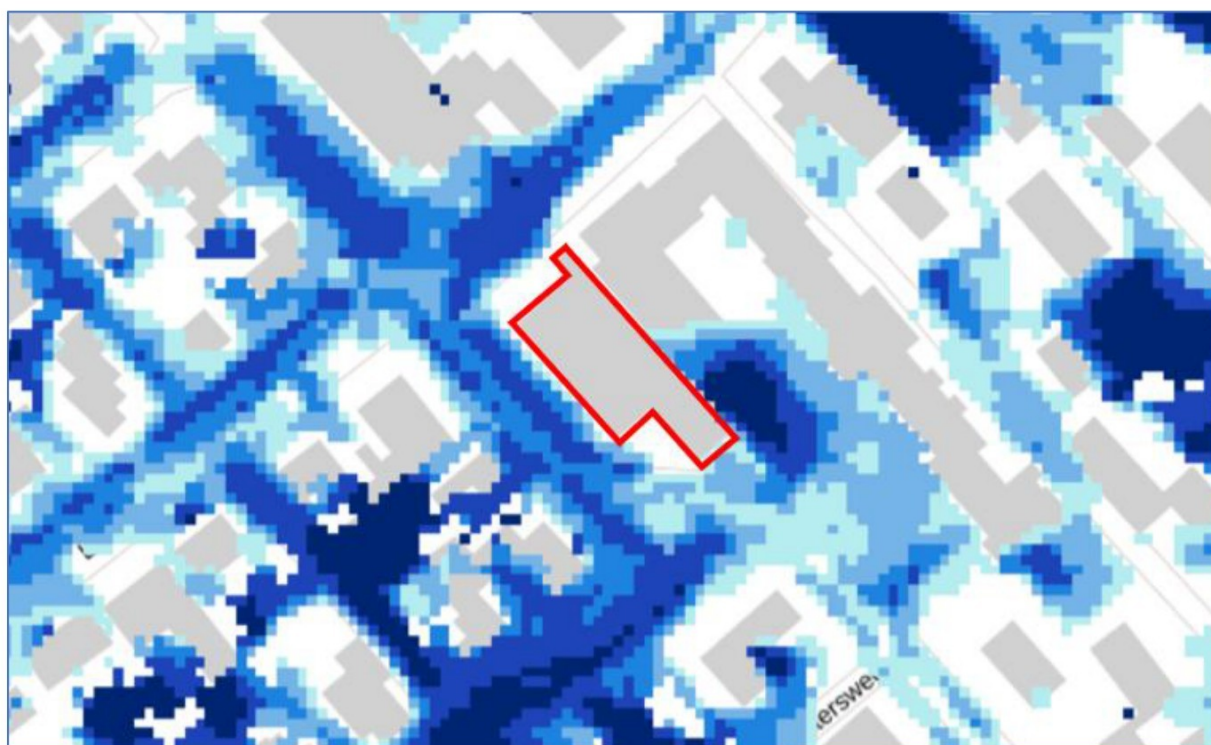
Hemelwateroverlast

Figuur 13 en 14 geven een indicatie van maximale waterdiepte op een bepaalde plek kan optreden als gevolg van hevige neerslag: buien waarbij 70mm neerslag valt in 2 uur en 140mm neerslag in 2 uur. Deze buien komen in het huidige klimaat op een bepaalde locatie gemiddeld eens per 100 jaar respectievelijk eens per 1.000 jaar voor.

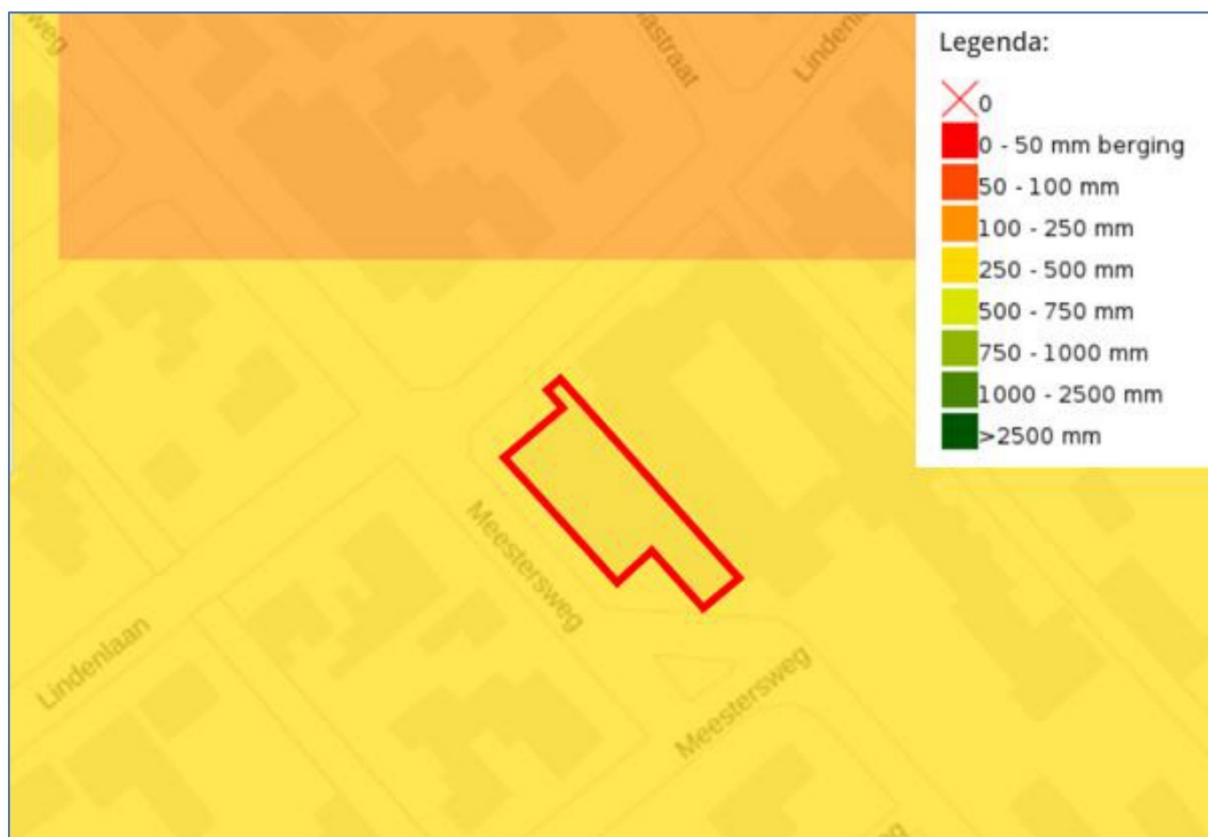
Beide figuren laten zien dat er ter plaatse van het plangebied geen waterophoping optreedt. Dit duidt op weinig overlast van hevige regenval binnen het plangebied. Echter, rond het plangebied is een ophoping van water te zien die voor overlast kan zorgen. Binnen het plangebied is ruimte voor water in de grond (zie figuur 15). In het plangebied is ruimte voor 250mm tot 500mm water in de grond.



Figuur 5.2: uitsnede waterdiepte bij hevige bui, 70mm/2 uur (bron: Klimateffectatlas)



Figuur 5.3: uitsnede waterdiepte bij hevige bui 140mm/2 uur (bron: Klimateffectatlas)



Figuur 5.4: uitsnede ruimte voor water in de grond (bron: AtlasLeefomgeving)

Hoe is dit verwerkt in het plan

Vanuit het Waterschap Drents Overijsselse Delta wordt gesteld dat klimaatadaptieve maatregelen noodzakelijk zijn. Gezien de omvang van het onderhouds initiatief, waarbij veel verharding aanwezig is, zijn maatregelen voor het vasthouden en bergen van hemelwater geadviseerd. Het advies van het waterschap wordt verder toegelicht in bijlage 4.

Het 'wateradvies' stuurt op de installatie van infiltratiekratten. Infiltratiekratten zijn ondergrondse wateropslagsystemen die regenwater tijdelijk opvangen en geleidelijk in de bodem laten infiltreren. Dit voorkomt wateroverlast, ontlast het riool en helpt het grondwater op peil te houden.

Conclusie

Met betrekking tot klimaatadaptatie is met onderhouds buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.17 Windhinder

Wettelijk kader

Windhinder is een aspect van de fysieke leefomgeving (artikel 2.1 Omgevingswet). Hierdoor is het een onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Omgevingswet) in het omgevingsplan. De Rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Daarom heeft de gemeente de vrijheid om deze zelf in te vullen.

Volgens het beslismodel zoals opgenomen in de Nederlandse norm NEN 8100:2006 'Windhinder en windgevaar' is bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gebouwde omgeving bij een bouwhoogte in de categorie van 15 tot 30 meter, het oordeel van een windexpert nodig om te bepalen of een windonderzoek noodzakelijk is.

De NEN 8100 is een norm voor de beoordeling van het windklimaat. De norm werkt met uurgemiddelde windsnelheden (m/s) gerelateerd aan de overschrijdingskans in percentage van uren per jaar. In een tabel is voor verschillende situaties en activiteiten (doorlopen, slenteren, langdurig zitten) aangegeven of het windklimaat slecht, matig of goed is.

In deze norm zit een beslismodel dat aangeeft wanneer een windonderzoek nodig kan zijn:

- > gebouwen hoger dan 30 meter: windonderzoek is nodig
- > beschut gelegen gebouwen, hoogte 15 tot 30 meter: specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is
- > onbeschut gelegen gebouwen, hoogte tot 30 meter: specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is

De NEN 8100 is vanuit de wet niet verplicht, maar wordt wel algemeen gebruikt. De gemeente kan er eventueel voor kiezen om een verplichting voor een windonderzoek volgens de NEN 8100 in het omgevingsplan op te nemen.

Onderzoek

Met onderhavig planinitiatief wordt er een appartementencomplex gerealiseerd met een hoogte van ongeveer 10,5 meter. Gezien de beperkte hoogte van de gebouwen wordt voor het aspect windhinder geen belemmering verwacht.

Conclusie

Het omgevingsaspect windhinder zal geen belemmering vormen voor onderhavig planinitiatief.

5.18 Gezondheid

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Hierbij gaat het zowel om het beschermen van de gezondheid (bijvoorbeeld voorkomen ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid) als het bevorderen van de gezondheid (bijvoorbeeld middels sport en ontspanning).

De Omgevingswet bevat een algemene zorgplicht. Dit houdt in dat overheden, bedrijven én burgers verantwoordelijk zijn voor een veilige en gezonde leefomgeving. Ook kent de Omgevingswet 'specifieke zorgplichten', deze borduren voort op de algemene zorgplicht, maar zijn concreter. Een specifieke zorgplicht geldt voor specifieke activiteiten voor concreet genoemde belangen.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet, bevat het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. In een ruimtelijke procedure dienen dergelijke (planologisch) relevante aspecten met betrekking tot de bescherming van de gezondheid en het milieu dan ook te worden beoordeeld.

Toetsing aan het aspect gezondheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op dit thema. Het beoordelingskader kan dus per gemeente verschillen. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van gezondheid kan in het omgevingsplan zijn vastgelegd in de vorm van omgevingswaarden. Nagegaan moet worden of hieraan toepassing is gegeven. Indien dit het geval is, dient het initiatief getoetst te worden aan deze

omgevingswaarden. Indien het gemeentelijk beleid ten aanzien van gezondheid nog niet is vastgelegd in het omgevingsplan, dient te worden getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege.

Onderzoek

De gemeente Staphorst heeft de Nota 'Lokaal Gezondheidsbeleid' opgesteld waarin ambities, maatschappelijke effecten en beleidsdoelen worden beschreven. Deze nota is gebaseerd op de startnotitie gezondheidsbeleid van april 2018 en het wettelijk kader van de Wet publieke gezondheid. Het omvat tevens het preventie- en handhavingsbeleid voor alcohol en drugs en het ketenbeleid. Het beleid is afgestemd op andere gemeentelijke beleidsterreinen, zoals jeugd, Wmo, werk en inkomen, en sport. De nota is tot stand gekomen in samenwerking met verschillende gemeentelijke afdelingen en netwerkpartners, die een belangrijke rol spelen in de uitvoering.

Onderhavig planinitiatief betreft de ontwikkeling van een wooncomplex met zes aanleunwoningen en twaalf koopappartementen. De nabijheid van de appartementen, in combinatie met gedeelde ruimtes zoals gangen en trappen, bevordert een sterk gevoel van verbondenheid. Dit is met name een meerwaarde voor de bewoners van de aanleunwoningen, doordat het sociale contact wordt gestimuleerd en eenzaamheid onder ouderen mogelijk wordt verminderd.

Over het algemeen draagt een appartementencomplex bij aan het bevorderen van sociale interactie en versterkt zowel het welzijn van de bewoners als de cohesie binnen de buurt. Het beoogde initiatief staat verder niet in de weg van het beleid zoals vastgesteld in de Nota van de gemeente.

Goede omgevingskwaliteit

Met het plan is zorgvuldig rekening gehouden met de bestaande omgevingskwaliteit. Het ontwerp sluit aan bij de uitstraling van de omgeving, zodat de huidige kwaliteit niet verslechtert.

Conclusie

Met betrekking tot gezondheid is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6 Financiële uitvoerbaarheid en kostenverhaal

Door vaststelling van dit planologisch besluit worden zogenaamde 'kostenverhaalplichtige activiteiten' mogelijk gemaakt in de zin van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.

De Omgevingswet verplicht de gemeente de kosten die zij zelf maakt ten behoeve van een planologisch besluit voor het mogelijk maken van een kostenverhaalplichtige activiteit te verhalen op de eigenaar of eigenaren van de betreffende gronden. Het kostenverhaal betreft alleen kosten die op de kostensoortenlijst staan als genoemd in Bijlage IV bij het Omgevingsbesluit. Hierbij kan worden gedacht aan de kosten die gemoeid zijn met de voorbereiding van het planologisch besluit in de procedurefase, maar ook aan de kosten van aanleg van openbare voorzieningen in de uitvoeringsfase.

Een kostenverhaalplichtige activiteit mag niet worden verricht voordat de voor de activiteit verschuldigde bijdrage in het kader van het kostenverhaal is betaald. Hiervan kan worden afgeweken als een overeenkomst wordt gesloten waarin voorwaarden worden opgenomen over het stellen van aanvullende zekerheden voor de betaling. In dit geval mag de uitvoering van een activiteit wel starten voordat de kostenverhaalbijdrage betaald is. Als er geen zekerheid voor betaling is overeengekomen vóór het nemen van het planologisch besluit, neemt de gemeentekostenverhaalsregels op in het omgevingsplan, danwel kostenverhaalvoorschriften op bij de omgevingsvergunning.

In het kader van de financiële uitvoerbaarheid is een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer waarin het kostenverhaal is geregeld.

7 Belangenafweging en conclusie

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal, artikel 8.0a, lid 2 Bkl).

Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl (hoofdstuk 3).

De vraag bij de vergunningverlening is of het initiatief – de gevraagde activiteit - leidt tot een situatie, waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling (van functies aan locaties). Anders gezegd: is er – na een zorgvuldige belangenafweging - met het toestaan van de activiteit nog steeds of weer sprake van een evenwichtige toedeling?

Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen (hoofdstukken 4 en 5). Daarbij is de uitvoerbaarheid van het plan verzekerd (hoofdstuk 6).

Op basis van voorliggende motivering wordt geconcludeerd dat, alles overwegende, de buitenplanse omgevingsplanactiviteit wel aanvaardbaar is omdat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8 Bijlagen

Bijlage 1 – Ontwerp

Bijlage 2 – Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 – Het Wateradvies

Bijlage 4 – Uitgangspunten Waterschap beperkt waterbelang

Bijlage 5 – Akoestisch onderzoek (spoor)wegverkeer

Bijlage 6 – Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 7 – Stikstofdepositieberekening

Bijlage 8 – AERIUS projectberekening Realisatiefase

Bijlage 9 – AERIUS projectberekening Gebruiksfase

Bijlage 10 – Quickscan Flora & Fauna

Bijlage 11 – Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek