



GEMEENTE STAPHORST

*Bestemmingsplan
Staphorst Dorp-Rouveen 2016, partiële
herziening Meestershof*

Juli 2018

Vastgesteld

Bestemmingsplan “Staphorst Dorp-Rouveen 2016, partiële herziening Meestershof”

Plannaam: Staphorst Dorp-Rouveen 2016, partiële herziening Meestershof
IMRO-nummer: NL.IMRO.0180.1102017002-VS01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	CULTUURHISTORISCHE ONTWIKKELING	9
2.2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	INLEIDING.....	12
3.2	GEWENSTE RUIMTELIJKE INVULLING.....	12
3.3	VERKEER EN PARKEREN	14
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIJKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	17
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	24
HOOFDSTUK 5	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK.....	28
5.1	GELUID	28
5.2	BODEM.....	29
5.3	LUCHTKWALITEIT	30
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	31
5.5	MILIEUZONERING	32
5.6	GEUR	34
5.7	ECOLOGIE.....	35
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	37
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	39
6.1	VIGEREND BELEID.....	39
6.2	WATERPARAGRAAF	39
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	41
7.1	INLEIDING.....	41
7.2	OPZET VAN DE REGELS	41
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	42
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	44
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG & INSPRAAK	45
9.1	VOOROVERLEG.....	45
9.2	INSPRAAK.....	45
9.3	ZIENSWIJZEN.....	45
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		46
BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	47

BIJLAGE 2	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	48
BIJLAGE 3	BUREAUONDERZOEK EN INVENTARISEREND VELDONDERZOEK.....	49
BIJLAGE 4	STANDAARD WATERPARAGRAAF	50

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Meestersweg in Staphorst is een woonzorgvoorziening (hierna genoemd: Meestershof) aanwezig, bestaande uit 11 grondgebonden woonappartementen met een beheerderswoning. In deze voorziening wordt (thuis)zorg geboden. Initiatiefnemer is voornemens de woonzorgvoorziening uit te breiden met 12 zorgappartementen en 6 woonappartementen.

Op 13 juni 2017 heeft het college van B&W van de gemeente Staphorst besloten om medewerking te verlenen aan de voorgenomen uitbreiding van het Meestershof.

Het uitbreiden van een woonzorgvoorziening met 12 zorgappartementen en 6 woonappartementen past niet binnen de bouw- en gebruiksregels van de bestemming ‘Wonen’ van het bestemmingsplan ‘Staphorst Dorp - Rouveen 2016’. Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet daarin. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de wijziging van de bestemming in overeenstemming is met een ‘goede ruimtelijke ordening’ en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

Opgemerkt wordt dat in voorliggend bestemmingsplan zowel de bestaande woonzorgvoorziening als uitbreiding is meegenomen, onder meer vanwege het feit dat deze twee gebouwen tezamen één complex gaan vormen. Wat betreft de bestaande woonzorgvoorziening vinden er in principe geen fysieke ontwikkelingen plaats en daarom wordt de bestaande woonzorgvoorziening in de toelichting buiten beschouwing gelaten. Uitsluitend daar waar relevant bevonden wordt de bestaande woonzorgvoorziening expliciet genoemd.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Meestersweg, binnen de bebouwde kom van Staphorst. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Staphorst, sectie AG, nummer 2475. In afbeelding 1.1 is de ligging van de uitbreiding in de kern Staphorst en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven. In afbeelding 1.1 is tevens de indicatieve begrenzing van de uitbreidingslocatie weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied, inclusief de bestaande woonzorgvoorziening, wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Staphorst Dorp-Rouveen 2016, partiële herziening Meestershof” bestaat uit de volgende stukken:

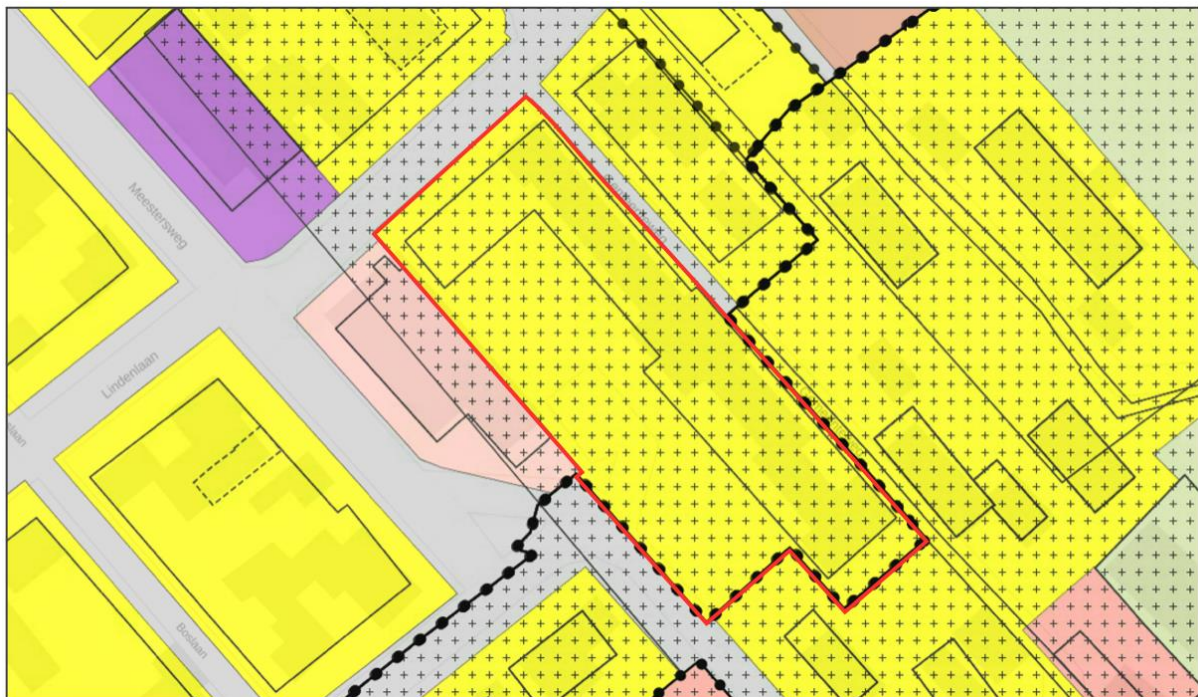
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0180.1102017002-VS01) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding is de bestemming van de gronden aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan ‘Staphorst Dorp – Rouveen 2016’. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 26 januari 2016. Op basis van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemming ‘Wonen’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de plankaart behorende bij het bestemmingsplan ‘Staphorst Dorp – Rouveen 2016’ opgenomen. Het plangebied is indicatief met rood omkaderd. Voor de exacte begrenzing, inclusief de bestaande woonzorgvoorziening, wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan ‘Staphorst Dorp – Rouveen 2016’ (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Bestemmingen

Gronden met de bestemming ‘Wonen’ zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen, met daaraan ondergeschikt aan huis verbonden beroepen, aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten, bed & breakfast, woonruimte in verband met mantelzorg of inwoning en kinderopvang. Daarnaast zijn tuinen en erven, garageboxen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, bestaande bedrijvigheid, bestaande detailhandel, voet- en fietspaden en water toegestaan. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

1.4.3 Strijdigheid

Het uitbreiden van de woonzorgvoorziening past niet binnen de bouw- en gebruiksregels van de bestemming ‘Wonen’ van het bestemmingsplan ‘Staphorst Dorp - Rouveen 2016’.

Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders om de voorgenomen ontwikkeling te kunnen realiseren.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: betreft een beschrijving van de historie van Staphorst en de huidige situatie in het plangebied;
- Hoofdstuk 3: bestaat uit de planbeschrijving;
- Hoofdstuk 4: hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Staphorst beschreven, voor zover relevant;
- Hoofdstuk 5: hierin passeren alle relevante milieu- omgevingsaspecten de revue;
- Hoofdstuk 6: gaat in op de wateraspecten waaronder de watertoets;
- Hoofdstuk 7: de toelichting op de regels. De regels van de gebruikte bestemmingen worden hier toegelicht;
- Hoofdstuk 8: hierin wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het project;
- Hoofdstuk 9: gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Cultuurhistorische ontwikkeling

De Meestershof ligt op een overgangsgebied tussen De Streek enerzijds en Staphorst dorp anderzijds. De Streek is een bebouwingslint van circa 12 km lengte die in het oosten van de kern Staphorst de Gemeenteweg heet. Het lint kent een bijzondere ruimtelijke en bebouwingskarakteristiek waarvan de oorsprong in de ontginning van het gebied ligt. Het lint ligt tussen Lichtmis en Halfweg. In het noorden is het huidige Staphorst ontstaan als een verdichting rondom de kerk van Staphorst. In het verleden is er veelal achter het bestaande lint gebouwd, waardoor de bebouwing steeds verder van de Gemeenteweg af kwam te liggen. Hierdoor is de karakteristieke opbouw van het bebouwingslint van Staphorst ontstaan. Daarnaast is een deel van Staphorst aangemerkt als beschermd dorpsgezicht. Het beschermde dorpsgezicht in de kern Staphorst heeft geen betrekking op het plangebied, aangezien deze hier buiten is gelegen. In afbeelding 2.1 zijn uitsneden van historische kaarten opgenomen. Duidelijk waarneembaar is de vroege aanwezigheid van bebouwing binnen het plangebied en de stedelijke ontwikkeling van Staphorst.



Afbeelding 2.1: Historie Staphorst op historische kaarten uit 1930, 1960 en 1990 (Bron: topotijdreis.nl)

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Meestersweg in de bebouwde kom van Staphorst. De hoofdfunctie in de directe omgeving van het plangebied betreft wonen. In ondergeschikte mate komen er overige functies voor, waaronder enkele bedrijfspercelen en maatschappelijke voorzieningen.

De uitbreidingslocatie wordt aan de noordzijde begrensd door infrastructuur (Lindenlaan). Ten oosten van de locatie ligt de bestaande woonzorgvoorziening Meestershof. Aan de zuid- en westzijde wordt de locatie begrensd door respectievelijk infrastructuur (Meestersweg) en een bedrijfspand (Meestersweg 2a).

In afbeelding 2.2 is een luchtfoto opgenomen waarin de uitbreidingslocatie met rood is aangegeven.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto uitbreidingslocatie (Bron: provincie Overijssel)

De uitbreidingslocatie heeft een oppervlakte van circa 2500 vierkante meter. De gronden zijn voor het grootste gedeelte ingericht als openbaar groen en tuin. Voor een beperkt deel is het ingericht met parkeerplaatsen. De uitbreidingslocatie wordt ontsloten via de bestaande in- en uitrit en parkeervoorziening aan de Meestersweg.

In afbeelding 2.3 zijn foto's van de huidige situatie opgenomen.





Afbeelding 2.3: Foto's ter plaatse van het plangebied (Bron: Huls Architecten)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

Als gevolg van demografische ontwikkelingen zal de komende 10 jaar de bevolkingsgroei langzaam stagneren. Door de vergrijzing neemt de komende jaren het aantal senioren toe en gaat het aandeel van de beroepsbevolking afnemen. Deze ontwikkeling heeft tot gevolg dat er een veranderende vraag naar type woningen en zorgvoorzieningen ontstaat. De gemeente streeft daarbij naar een kwalitatief goed woon- en leefklimaat voor haar inwoners. Het gaat hierbij onder andere om passende woningen, toegankelijk openbare ruimte, ontmoeting en bereikbaarheid van diensten en zorg. Daarnaast wil de gemeente haar inwoners faciliteren om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen.

Verder ziet de gemeente een toenemende behoefte aan verzorgd wonen in haar gemeente. Het gaat hier om zelfstandige woningen in de nabijheid van voorzieningen en zorg. Deze behoefte is vooral te zien bij het deel van de ouderen dat te maken heeft met een toenemende zorgvraag. Daarnaast gaat het bij de behoefte aan verzorgd wonen om al dan niet geclusterde zelfstandige huurwoningen met begeleiding voor andere doelgroepen.

De Stichting Wonen en Zorg Staphorst is voornemens in deze vraag te voorzien door het Meestershof, bestaande uit 11 grondgebonden woonappartementen met een beheerderswoning, uit te breiden met woon- en zorgappartementen. De woon- en zorgappartementen zijn bestemd voor mensen die niet (geheel) zelfstandig meer kunnen wonen en waaraan zorg, structuur en begeleiding wordt geboden.

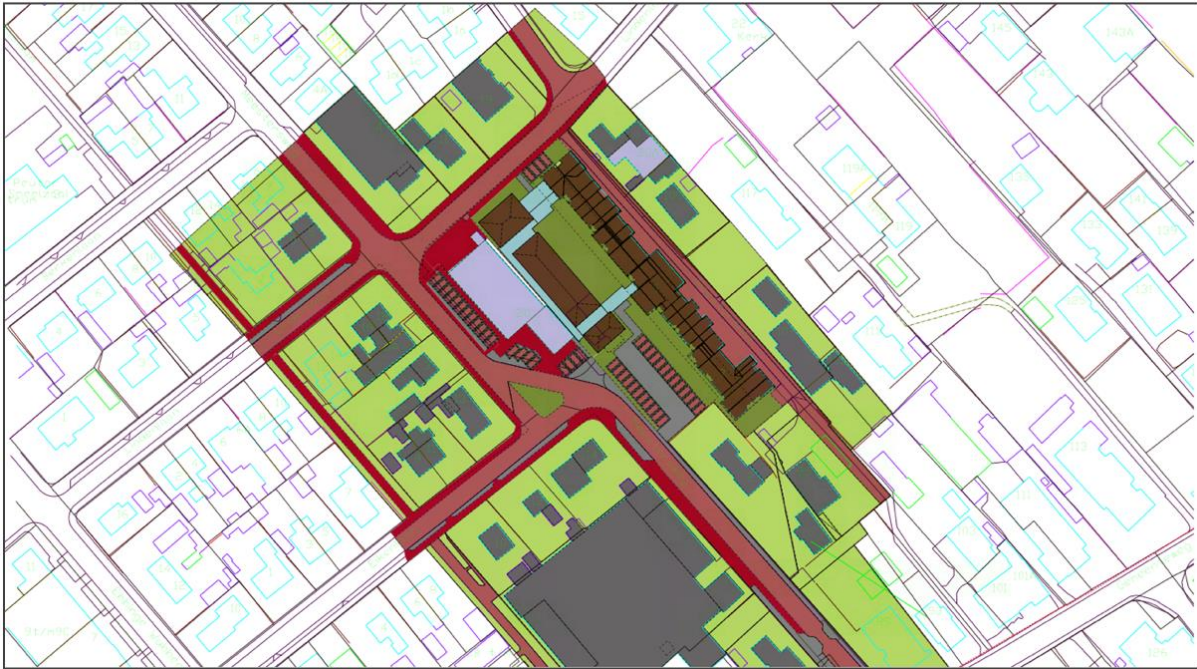
Opgemerkt wordt dat in voorliggend bestemmingsplan zowel de bestaande woonzorgvoorziening als uitbreiding is meegenomen, onder meer vanwege het feit dat deze twee gebouwen fysiek met elkaar in verbinding zullen staan. Wat betreft de bestaande woonzorgvoorziening vinden er in principe geen fysieke ontwikkelingen plaats en daarom wordt de bestaande woonzorgvoorziening in de toelichting buiten beschouwing gelaten. Uitsluitend daar waar relevant bevonden wordt de bestaande woonzorgvoorziening expliciet genoemd.

3.2 Gewenste ruimtelijke invulling

De gewenste ontwikkeling betreft het realiseren van een woonzorgvoorziening, bestaande uit 12 zorgappartementen en 6 woonappartementen met enkele gemeenschappelijke ruimten en welzijnsvoorzieningen.

Het nieuwe en oude gedeelte van het Meestershof worden verbonden met elkaar middels twee gangen. Hierdoor kunnen bewoners, bezoekers en zorgverleners ongeacht weeromstandigheden de welzijnsvoorzieningen en wooneenheden goed bereiken. Tussen het nieuwe en oude gedeelte is een patio aanwezig. Het gebouw heeft haar hoofdentree aan de Meestersweg, waar ook een parkeervoorziening bestaande uit 24 parkeerplaatsen is gelegen. Aan de zijde van de Lindenlaan zijn ook nog vier parkeerplaatsen gesitueerd. In afbeelding 3.1 is een tekening van de toekomstige situatie opgenomen.

Het gebouw bestaat uit twee bouwlagen en is langwerpig van vorm. Met dit volume wordt aangesloten bij de verkavelingsstructuur van ‘De Streek’ en bij de kleine korrel van de Lindenlaan. Aangezien de hoofdentree aan de Meestersweg is gelegen krijgt deze zijde een rijkere/gedetailleerdere uitstraling dan de zijde van de Lindenlaan. De tussenruimte (gangen) wordt vrij transparant gehouden. In afbeelding 3.2 zijn een paar impressietekeningen van de beoogde uitbreiding opgenomen.



Afbeelding 3.1: Inrichtingstekening gewenste ontwikkeling (Bron: Huls Architecten)



Afbeelding 3.2: Impressietekeningen gebouw (Bron: Huls Architecten)

3.3 Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling.

3.3.1 Verkeer

Het realiseren van 12 zorgappartementen en 6 woonappartementen zal een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee brengen, mede gezien het feit dat niet alle bewoners over een eigen auto beschikken. De ontsluiting van het plangebied zal hoofdzakelijk plaatsvinden middels een in- en uitrit op de Meestersweg. De parkeerplaatsen die grenzen aan de Lindenlaan zijn bereikbaar via deze weg. Op voornoemde wegen geldt een 30-kilometer regime. Daarnaast worden deze wegen voornamelijk gebruikt door bestemmingsverkeer. Zowel de Meestersweg als de Lindenlaan is in voldoende mate ingericht om een beperkte toename van verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen. Gezien de functie van deze wegen en de verkeersintensiteit op deze wegen levert de ontsluiting van het plangebied op deze wegen vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren op.

3.3.2 Parkeren

In dit geval wordt voor wat betreft de parkeerbehoefte aangesloten bij de publicatie ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)’ van het CROW. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeerkencijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. In de vermelde publicatie van het CROW worden parkeerkencijfers weergegeven onderverdeeld naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad.

Op basis van de CROW-publicatie wordt ten aanzien van de zorgappartementen uitgegaan van de functie ‘serviceflat/aanleunwoning’ in een niet stedelijk gebied met het gebiedstype ‘schil centrum’. De parkeernorm bedraagt op basis hiervan minimaal 0,9 en maximaal 1,3 parkeerplaats per woning.

Op basis van de CROW-publicatie wordt ten aanzien van de woonappartementen uitgegaan van de functie ‘huur, etage, midden/goedkoop’ in een niet stedelijk gebied met het gebiedstype ‘schil centrum’. De parkeernorm bedraagt op basis hiervan minimaal 0,8 en maximaal 1,6 per woning.

Uitgaande van de gemiddelde parkeernorm heeft de bebouwing in het plangebied (zowel de bestaande woonzorgvoorziening als uitbreiding) een parkeerbehoefte van $((12 \times 1,1 = 13,2) + (18 \times 1,2 = 21,6) = 34,8)$ afgerond 35 parkeerplaatsen. Voorliggend bouwplan voorziet in het aanleggen van 28 parkeerplaatsen. Daarnaast zijn er aan de Meestershof reeds 8 parkeerplaatsen aanwezig. In totaal zullen er dus 36 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Gesteld wordt dat hiermee in de parkeerbehoefte zal worden voorzien. In de regels van dit bestemmingsplan is het aanleggen en instandhouden van voldoende parkeerplaatsen gewaarborgd.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover relevant, de rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleidsnota's. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor het plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

Zoals beschreven in de aanleiding is de bestaande woonzorgvoorziening Meestershof tevens in voorliggend bestemmingsplan meegenomen. Gelet op het feit dat ter plaatse geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, is een toetsing aan de beleidskaders derhalve niet aan de orde.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie.

De ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ moet worden gevolgd wanneer planologisch nieuwe ‘stedelijke ontwikkelingen’ mogelijk worden gemaakt. Nieuwe planologische bouw mogelijkheden van enige omvang kwalificeren zich als zodanig en zijn ‘Ladderplichtig’. Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er wel sprake is van een (geringe) toename van bouw mogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In voorliggend geval is sprake van de toename van bebouwingsmogelijkheden en is de Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Inleiding

Bij het bepalen van de actuele behoefte, dient zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte in beeld te worden gebracht. De behoefte wordt vanuit de woningmarktregio bepaald. Met betrekking tot de woningbouwontwikkeling in West-Overijssel zijn regionaal afspraken gemaakt, met de bedoeling een evenwichtige en toekomstbestendige woningvoorraad in West-Overijssel te bewerkstelligen. Deze zijn vastgelegd in de RWP West-Overijssel (Regionale Woon Programmering). Het RWP West-Overijssel is gebaseerd op het concept en afwegingskader van de Ladder. Op basis van de RWP West Overijssel:

- Weten gemeente welk kader er is voor hun woonprogrammering;
- Is duidelijk wanneer de provincie het eens is met een woonplan van de gemeenten;
- Kunnen gemeente de onderbouwing in het kader van de Ladder voor een belangrijk deel hierop baseren.

Regionale afspraken

De gemeenten in West-Overijssel maken in het RWP West-Overijssel de afspraak dat iedere gemeente maximaal 100% van de eigen vraag naar woningen als harde plan capaciteit beschikbaar maakt. Dat is in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking en de visie van de provincie. Alleen in uitzonderingssituaties – als er inhoudelijk markttechnisch een onderbouwing voor is, en de andere gemeenten akkoord zijn – kunnen gemeenten een deel van de behoefte van andere gemeenten in West-Overijssel vervullen. Ofwel: door onderprogrammering behouden gemeenten in West-Overijssel meer flexibiliteit voor goede zachte plannen die nog in procedure moeten worden gebracht. Voor Staphorst is de resterende woningbehoefte (netto woningvraag – harde plan capaciteit) 2016-2026 geïndiceerd op 279 woningen.

Actuele behoefte

De gemeente Staphorst heeft in haar ‘Woonvisie 2016 - 2020’ (zie ook paragraaf 4.3.2) gebruik gemaakt van de huishoudingsprognose van Primos als basis voor het vaststellen van de vraag naar nieuwe woningen en de programmering daarvan. In de periode 2016 tot en met 2020 gaat het naar verwachting om een toename met 350 huishoudens en in de periode 2021 tot en met 2025 om 320 huishoudens. In totaal gaat het om 670 huishoudens in de periode 2016 tot en met 2025 (Bron: Primos 2015 middenvariant). De huidige harde plancapaciteit bedraagt 310 woningen (Bron: ‘Woonvisie 2016 – 2020’ gemeente Staphorst).

Zoals beschreven in paragraaf 4.3.2 geeft de woonvisie van de gemeente Staphorst aan dat er een toenemende behoefte aan verzorgd wonen in de gemeente Staphorst is. Het gaat hier om zelfstandige woningen in de nabijheid van voorzieningen en zorg. Daarnaast gaat het bij de behoefte aan verzorgd wonen om al dan niet geclusterde zelfstandige huurwoningen met begeleiding voor andere doelgroepen.

Door voorliggende ontwikkeling worden 12 zorgappartementen en 6 woonappartementen aan het woningaanbod van de gemeente Staphorst toegevoegd. Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat de gewenste ontwikkeling voorziet in de kwantitatieve en kwalitatieve (regionale/lokale) behoefte. Opgemerkt wordt dat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt om de 6 woonappartementen tevens om te vormen tot zorgappartementen. Zes extra zorgwoningen passen tevens binnen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Binnen of buiten bestaand stedelijk gebied

De ontwikkeling vindt plaats in bestaand stedelijk gebied. Hiermee is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, indachtig het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij wordt gestreefd naar een optimale benutting van de ruimte in stedelijk gebied. Met de ontwikkeling is een passende herinvulling van het plangebied gevonden.

Conclusie

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

4.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel (2017)

De omgevingsvisie is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele centrale ambities van de provincie:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen door te zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel (2017)

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

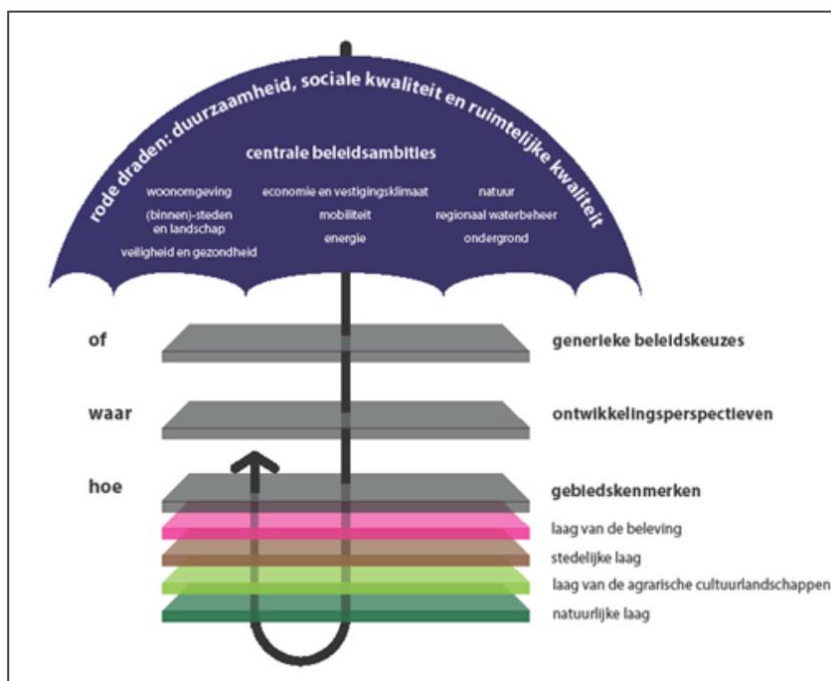
1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de **of**-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

In afbeelding 4.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 4.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen. Allereerst is het dan ook de vraag **of** er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de **of**-vraag, is de vraag **waar** het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag **hoe** het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

4.2.4 Toetsing aan de uitgangspunten van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Toetsing van voorliggend initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel geeft globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase ‘Of – generieke beleidskeuzes’ zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en artikel 2.2.2 (realisatie nieuwe woningen) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang.

Artikel 2.1.3 (lid 1): Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

1. *Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:*
 - *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
 - *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip ‘groene omgeving’ nader gedefinieerd als: de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip ‘bestaand bebouwd gebied’ nader gedefinieerd als: de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3

De in dit plan besloten ontwikkeling betreft een binnenstedelijke ontwikkeling. Zoals hierna ook zal blijken uit het ter plekke geldende ‘Ontwikkelingsperspectief’ en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de ‘Stedelijke laag’ is het plangebied gelegen in bestaand bebouwd gebied. Met voorliggende ontwikkeling wordt de locatie herontwikkeld. Er vindt geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats, want het plangebied is aan te merken als ‘bestaand bebouwd gebied’. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2. Realisatie nieuwe woningen

1. Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.
2. De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

De gemeente Staphorst heeft in haar ‘Woonvisie 2016 - 2020’ (zie ook paragraaf 4.3.2) gebruik gemaakt van de huishoudingsprognose van Primos als basis voor het vaststellen van de vraag naar nieuwe woningen en de programmering daarvan. In totaal gaat het om 670 huishoudens in de periode 2016 tot en met 2025 (Bron: Primos 2015 middenvariant). De huidige harde plancapaciteit bedraagt 310 woningen (Bron: ‘Woonvisie 2016 – 2020’ gemeente Staphorst).

Zoals beschreven in paragraaf 4.3.2 geeft de woonvisie van de gemeente Staphorst aan dat er een toenemende behoefte aan verzorgd wonen in de gemeente Staphorst is. Het gaat hier om zelfstandige woningen in de nabijheid van voorzieningen en zorg. Daarnaast gaat het bij de behoefte aan verzorgd wonen om al dan niet geclusterde zelfstandige huurwoningen met begeleiding voor andere doelgroepen.

Door voorliggende ontwikkeling worden 12 zorgappartementen en 6 woonappartementen aan het woningaanbod van de gemeente Staphorst toegevoegd. Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat de gewenste ontwikkeling voorziet in de kwantitatieve en kwalitatieve (regionale/lokale) behoefte. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het gemeentelijke woonbeleid zoals opgenomen in subparagraaf 4.3.2 van deze toelichting. Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

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

4.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de Stedelijke Omgeving van belang. In de Stedelijke Omgeving staat de volgende uitdaging centraal: het optimaal in verbinding laten zijn van de stedelijke netwerken met de andere stedelijke netwerken (connectiviteit) en zorgen dat de stedelijke netwerken (en de steden daarbinnen) elkaar onderling versterken en aanvullen (complementariteit). In de Stedelijke Omgeving onderscheidt de provincie de volgende drie ontwikkelingsperspectieven:

- stedelijke netwerken als motor;
- steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus;
- hoofdinfrastructuur: vlot en veilig.

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.2: Uitsnede ontwikkelperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

‘woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelingsperspectief’

In de gemeente Staphorst is sprake van een toenemende behoefte aan verzorgd wonen (zie paragraaf 4.3.2). De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in het realiseren van zorg- en woonappartementen

in de bebouwde kom van Staphorst. Voorliggend initiatief past binnen de ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving en voorziet derhalve in de lokale behoefte. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

‘Stedelijke laag’

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Stedelijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘bebouwingsschil 1900 - 1955’. In afbeelding 4.3 is dat weergegeven.



Afbeelding 4.3: De Stedelijke laag: 'bebouwingsschil 1900 – 1955' (Bron: Provincie Overijssel)

‘Bebouwingsschil 1900 – 1955’

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadswijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken. Deze stadswijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met eigen karakter. De wijken worden van elkaar gescheiden door doorgaande lanen, singels en stadsstraten. Kenmerkend in de bebouwing is de verwantschap in architectuurstijlen en aandacht voor architectonische details en verbijzondering van gebouwen op specifieke plekken als straathoeken.

Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde stadswijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme van de omliggende bebouwing. Als herstructurering etc. plaats vindt in de tuindorpen en fabriekswijken, dan voegt de vernieuwde/nieuwe bebouwing zich in de structuur van de bebouwde massa en groenstructuur, gericht op behoud van eenheid en eenduidigheid, met oog voor details. Verder wordt gestuurd op hergebruik/reanimatie van cultureel erfgoed.

Toetsing van het initiatief aan de gebiedskenmerken van de ‘Stedelijk laag’

De bebouwing die op basis van dit bestemmingsplan kan worden gerealiseerd past binnen de maat, schaal en ritme van de omliggende bebouwing. De bebouwing is langwerpig van vorm en met het volume wordt

aangesloten bij de omliggende verkavelingsstructuur. Geconcludeerd wordt dat het gebiedskenmerk vanuit de “Stedelijke laag” zich niet tegen de ontwikkeling verzet.

‘Laag van de beleving’

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart ‘Laag van de beleving’ aangeduid met het gebiedstypen ‘Donkerte’ en ‘IJssellinie inundatieveld’. In afbeelding 4.4 is dat weergegeven. Aan het gebiedstype ‘IJssellinie inundatieveld’ zijn in de Omgevingsvisie geen uitgangspunten gekoppeld.



Afbeelding 4.4: Laag van de beleving (Bron: Provincie Overijssel)

‘Donkerte’

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken. De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht.

Toetsing van het initiatief aan de gebiedskenmerken van de ‘Laag van de beleving’

Voorliggend initiatief zal voor een beperkte toename aan kunstlicht zorgen. De locatie is echter binnen de bebouwde kom gelegen, waar inherent sprake is van kunstmatige verlichting. De toename aan kunstlicht zal derhalve niet merkbaar zijn. Dit brengt met zich mee dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het gestelde in de ‘Laag van de beleving’.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel en verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

4.3 Gemeentelijk beleid

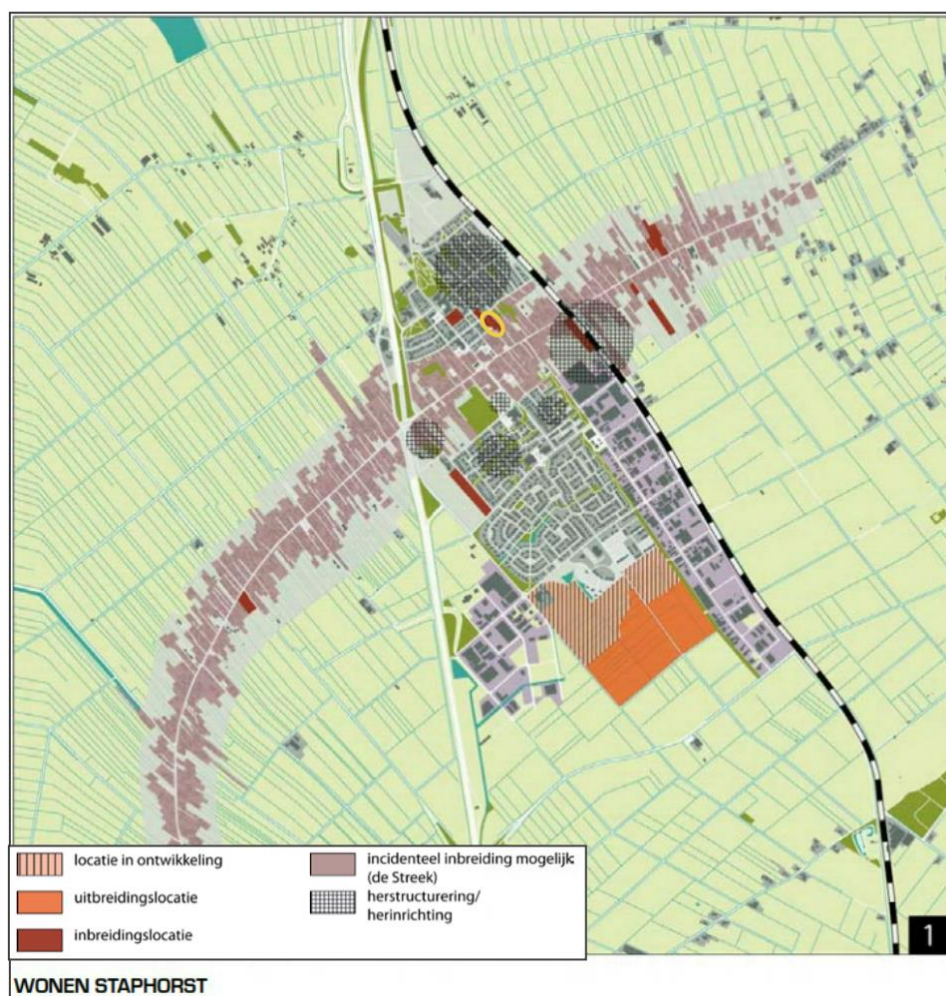
4.3.1 Structuurvisie kernen Staphorst, Rouveen en IJhorst 2030

4.3.1.1 Algemeen

Op 10 december 2013 heeft de gemeenteraad van Staphorst de Structuurvisie Kernen Staphorst, Rouveen en IJhorst 2030 vastgesteld. In de structuurvisie zijn de ambities van de gemeente Staphorst op het gebied van wonen, werken, verkeer, voorzieningen en ruimtelijke kwaliteit verwoord en verbeeld. De visie biedt hiermee één actueel ruimtelijk kader voor de verschillende beleidsterreinen. Het doel van deze structuurvisie is tweeledig: het aangeven van de kaders, waarbinnen toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en projecten kunnen plaatsvinden en het communiceren van de ambities van de gemeente Staphorst voor de drie kernen aan derden.

4.3.1.2 Visie wonen

In de visie is aangegeven dat voor de kernen Staphorst, Rouveen en IJhorst voldoende woningen kunnen worden gebouwd op de juiste plek en gericht op de doelgroep. Dat betekent dat er meer dan in het verleden wordt gestuurd op het bouwen van woningen waar daadwerkelijk behoefte aan is. Daarbij is tevens aangegeven dat er in De Streek mogelijkheden blijven voor inbreiding omdat vanwege de binding aan Staphorst en Rouveen het wonen in de Streek bijzonder geliefd is. In afbeelding 4.5 is een uitsnede van de structuurvisiekaart ‘wonen Staphorst’ opgenomen (het plangebied is met de gele cirkel aangegeven). Op deze kaart is het plangebied aangegeven als potentiële inbreidingslocatie.



Afbeelding 4.5: Structuurvisiekaart ‘wonen Staphorst’ (Bron: Gemeente Staphorst)

4.3.1.3 Visie ruimtelijke kwaliteit

Ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit is in de visie aangegeven dat De Streek (het plangebied ligt niet in, maar aangrenzend aan De Streek) een unieke ruimtelijke kwaliteit heeft en het de kunst is deze ruimtelijke kwaliteit te behouden, zonder het gebied op slot te zetten. Daarnaast wordt aangegeven dat er ook open plekken zijn in De Streek. Bij toekomstige invullingen van open plekken wordt de ruimtelijke kwaliteit op drie schaalniveaus als leidraad genomen: het landschap, de streek en het erf. Dat betekent dat groenstructuren uit het bestaande landschap worden doorgezet, de erfindeling rekenschap geeft van het oorspronkelijke ensemble, en de architectuur aansluit bij de Staphorster karakteristiek.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie kernen Staphorst, Rouveen en IJhorst 2030

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in de lokale behoefte aan zorg- en woonappartementen. Daarnaast is de ontwikkeling qua situering, volume en architectuur afgestemd op de gebiedskenmerken van De Streek. In paragraaf 3.2 is dit nader onderbouwd. Tot slot is sprake van een binnenstedelijke ontwikkeling (inbreiding) passend binnen de functionele en ruimtelijke structuur van de omgeving. Geconcludeerd wordt dat de gemeentelijke structuurvisie zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

4.3.2 Woonvisie 2016 – 2020: ‘De woningmarkt in beweging’

4.3.2.1 Algemeen

Op 1 november 2016 heeft de gemeenteraad van Staphorst de Woonvisie 2016 – 2020 vastgesteld. De Woonvisie geeft inzicht in de actuele vraag naar en het aanbod van woningen en de woningbouwplannen die in voorbereiding zijn. Centraal staat hoe men wil bereiken dat vraag en aanbod op de woningmarkt, ook in de toekomst, zo optimaal mogelijk op elkaar worden afgestemd. Op die manier probeert het college te zorgen voor een goed woon- en leefklimaat voor onze inwoners. De concept-Woonvisie beschrijft hoe het gemeentelijk woonbeleid er de komende vijf jaar uit moet zien, met een doorkijkje naar 2024.

4.3.2.2 Hoofdthema's

De gemeente wil in de woonvisie inzetten op een drietal hoofdthema's:

1. Passende kwaliteit van het wonen: Hierbij gaat het om de kwaliteit van de bestaande woningen en woonomgeving en passende nieuwbouw.
2. Betaalbaar wonen voor verschillende doelgroepen: Hierbij gaat het om voldoende betaalbare huisvesting van huishoudens met een laag inkomen, (koop)starters en specifieke doelgroepen.
3. Langer zelfstandig wonen: Hierbij gaat het om passende woningen, toegankelijke openbare ruimte, ontmoeting en bereikbaarheid van diensten en zorg.

4.3.2.3 Woonopgave

In de woonvisie wordt aangegeven dat verwacht wordt dat het aantal huishoudens de komende jaren blijft groeien in de gemeente Staphorst. Ook op de lange termijn (2030/2040). In de periode 2016 tot en met 2020 gaat het naar verwachting om een toename met 350 huishoudens en in de periode 2021 tot en met 2025 om 320 huishoudens. In totaal gaat het om 670 huishoudens in de periode 2016 tot en met 2025 (Bron: Primos 2015 middenvariant). De raming ligt iets hoger dan de raming waarop de provincie Overijssel zich baseert (591 woningen in de periode 2016 tot en met 2025 op basis van Primos 2013).

Daarnaast wordt aangegeven dat de behoefte aan geschikte zelfstandige woningen voor senioren en andere doelgroepen met een ondersteuningsvraag toeneemt als gevolg van vergrijzing en het langer zelfstandig wonen. Het gaat hier om het aanpassen van bestaande woningen, maar ook om de behoefte aan combinaties van wonen met zorg. Het wonen in combinatie met begeleiding en zorg van senioren en andere doelgroepen met een ondersteuningsbehoefte wordt ook wel ‘verzorgd wonen’ genoemd. Dit betreft woningen voor mensen met een zorgindicatie die tot voor kort nog recht op intramuraal verblijf hadden (met name ZZP 3 en 4). Een deel van de ouderen heeft behoefte aan zelfstandige woning, waarbij zorg op afroep beschikbaar is, en

met een ontmoetingsruimte/mogelijkheid voor dagbesteding in de nabijheid. Mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking of psychische problematiek hebben behoefte aan betaalbare kleine huurwoningen, al dan niet geclusterd, waar zij zelfstandig kunnen wonen met begeleiding. De geraamde behoefte ‘verzorgd wonen’ in 2020 bedraagt 210 woningen. Ten opzichte van de huidige voorraad van 110 woningen betekent dit een aanvullende behoefte van circa 100 woningen.

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2016 – 2020: ‘De woningmarkt in beweging’

Met voorliggend plan worden 12 zorgappartementen en 6 woonappartementen toegevoegd aan het woningaanbod in de gemeente Staphorst. Het aanbod van woningen voor zorgvragers in Staphorst is nog van onvoldoende omvang en kwaliteit. Voorliggende ontwikkeling speelt derhalve in op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag aan dergelijke voorzieningen in Staphorst. Het te realiseren aanbod bestaat uit zorg in combinatie met (zelfstandige) bewoning. Gelet op de mate van begeleiding en zorg die in de zorgappartementen wordt geboden valt deze niet onder de ‘reguliere’ contingenten. De 6 woonappartementen passen binnen de verwachte behoefte aan woningen, eventueel zouden deze eenheden omgevormd kunnen worden tot zorgappartementen. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de ‘Woonvisie 2016 – 2020’.

4.3.3 Ruimtelijke atlas en Welstandsnota

4.3.3.1 Algemeen

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

De Ruimtelijke Atlas en Welstandsnota bieden samen een ruimtelijk kader, waar een welstandscommissie of stadsbouwmeester maar ook stedenbouwkundige(n), architecten en andere adviseurs zich op kunnen baseren. Op deze manier fungeert de atlas als een soort raamwerk voor het ruimtelijk beleid en de welstandskaart als een overzichtelijk toetsinstrument.

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

4.3.3.2 Kernen

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.

Regulier regime

Onder het reguliere regime vallen enkele minder opvallende uitbreidingen van Staphorst, Rouveen en IJhorst maar ook het buurtschap Slingenberg. De naoorlogse uitbreidingen van Staphorst en Rouveen hebben weinig relatie met het bebouwingslint.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Ruimtelijke atlas en Welstandsnota’

In hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan zijn een aantal impressietekeningen van de beoogde bebouwing opgenomen. Op deze impressietekeningen is te zien dat er rekening is gehouden met de gebiedskenmerken van het omliggende gebied. Daarnaast is de bebouwing qua situering, bebouwingsmassa, architectuur en kleuren afgestemd op de omliggende bebouwing. Bij het beoordelen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen zal een definitief welstandsadvies worden uitgebracht.

4.3.4 Groen- en bomenbeleidsplan

4.3.4.1 Groenbeleidsplan 2005-2015

Op 22 februari 2005 heeft de gemeenteraad het Groenbeleidsplan 2005-2015 vastgesteld. De visie achter dit groenbeleidsplan is: “Ter versterking van het authentieke karakter van de gemeente Staphorst streven naar een kwantitatief en kwalitatief goede groenvoorziening. Met als doel het groen een karakteristiek en structureel onderdeel te laten zijn van de openbare ruimte. Hierbij moet aandacht zijn voor: de identiteit en herkenbaarheid van kernen, straten, landschappen en dergelijke; leefbaarheid en veiligheid van woon- en werkgebieden; recreatief gebruik en beleving van natuurwaarden in de openbare ruimte; efficiënte werkwijzen en kostenbeheersing.”

Op basis van het groenbeleidsplan is het noordelijk deel van het plangebied aangewezen als ‘wijkbeplanting’. Wijkbeplantingen zijn de veelal kleinschalige plantsoenstroken en -vakken die onderdeel uitmaken van het groen in de woonstraten. Ze hebben een gemiddeld inrichtings- en onderhoudsniveau. Wijkbeplantingen kunnen benut worden om grootschalige structuren (bomenrijen en groenstroken) met elkaar te verbinden en zodoende te versterken.

4.3.4.2 Bomenbeleidsplan 2016-2030

Op 10 mei 2016 heeft de gemeenteraad het Bomenbeleidsplan 2016-2030 vastgesteld. Het plan is bedoeld om eenduidig richting bewoners aan te geven hoe de gemeente Staphorst omgaat met bomen in zijn of haar omgeving. Binnen het geschetste landschap en binnen de dorpskernen zijn diverse boomstructuren te onderscheiden die elk op een eigen wijze hun functie vervullen. Op basis van het beleidsplan zijn de bomenstructuren langs de Meestersweg en Lindenlaan aangewezen als ‘nevenboomstructuren’. Nevenbomenstructuren vormen doorgaande lijnen in de wijk. Deze bomen op wijkniveau en langs wijkontsluitingswegen zijn belangrijk voor wijkbeleving, koeling en fauna. Alle bomen behorend tot de nevenboomstructuur zijn geregistreerd. Het beleid met betrekking tot deze bomen (zoals kap, rigoureuze snoei, ontwerp e.d.) is toleranter.

4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan het ‘Groen- en bomenbeleidsplan’

Met voorliggende ontwikkeling worden de bestaande bomenstructuren langs de Meestersweg en Lindenlaan niet aangetast. Wat betreft bebouwing is er aangesloten bij de verkavelingsstructuur van ‘De Streek’ en bij de kleine korrel van de Lindenlaan en in het ontwerp is rekening gehouden met het aspect ‘groen’. Dit is te zien in afbeelding 3.1. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling geen belemmeringen oplevert in het kader van het Groenbeleidsplan en het Bomenbeleidsplan.

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de behandelde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 5 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie en archeologie & cultuurhistorie.

Zoals beschreven in de aanleiding is de bestaande woonzorgvoorziening Meestershof tevens in voorliggend bestemmingsplan meegenomen. Gelet op het feit dat ter plaatse geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, bestaat er in beginsel geen milieurelevantie en kan toetsing aan de bestaande voorziening achterwege worden gelaten.

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

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

5.1.2 Beoordeling

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In het voorliggende geval worden met 12 zorgappartementen en 6 woonappartementen, vanuit planologisch oogpunt, nieuwe geluidsgevoelige objecten toegevoegd. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is noodzakelijk als de geluidsgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van de weg gelegen is.

De Meestersweg, Lindenlaan, Meestershof en omliggende wegen betreffen 30 km/u wegen. Dergelijke wegen kennen geen wettelijke geluidszone. Dit betekent dat een akoestisch onderzoek naar de effecten van het wegverkeerslawaai als gevolg van deze wegen in beginsel achterwege kan blijven.

Volgens jurisprudentie blijkt een 30 km/uur weg echter in de beoordeling te moeten worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg een geluidbelasting veroorzaakt die hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB).

Op basis van de Geluidscontourenkaart 2030 van de gemeente Staphorst ligt een deel van het plangebied in de 43 dB – 48 dB-contour en voor een deel in 48 dB – 53 dB-contour. De geluidsbelasting wordt veroorzaakt door het verkeer dat gebruik maakt van de Meestersweg en Lindenlaan. Uitsluitend op de noordwestgevel van de woonzorgvoorziening is de geluidbelasting hoger dan de ambitie/voorkeursgrenswaarde. In dit geval wordt opgemerkt dat in het kader van het Bouwbesluit afhankelijk van de functie eisen worden gesteld aan het optredende binnenniveau. Het maximaal toelaatbare binnenniveau bedraagt 33 dB in de woning. Conform het Bouwbesluit wordt als uitgangspunt genomen dat een gevel van een gebouw een minimale gevelwering (isolatiewaarde) heeft van 20 dB. In de toekomstige situatie zal dan ook sprake zijn van een acceptabel binnenniveau.

5.1.2.2 Railverkeerslawaaï

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 29 juni 2012 de geluidsbelastingkaarten voor rijkswegen en hoofdspoorwegen vastgesteld. Op basis van deze kaarten ligt de 55 dB contour van de voorkeusgrenswaarde op een afstand van circa 175 meter uit de spoorlijn. Het plangebied ligt op een afstand van circa 335 meter. Voor wat betreft het aspect railverkeerslawaaï is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Een akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï kan achterwege blijven.

5.1.2.3 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen geluidsgezoneerde bedrijventerreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder aanwezig. In subparagraaf 5.5 wordt ingegaan op milieuhinder (o.a. geluid) als gevolg van individuele bedrijven. Hier wordt geconcludeerd dat het aspect Industrielawaai geen belemmering vormt.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Bodem

5.2.1 Algemeen

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

Sigma Bouw & Milieu heeft ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Een samenvatting van de resultaten en de conclusies uit dit onderzoek zijn in de volgende subparagrafen opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het complete bodemonderzoek welke is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

5.2.2 Beoordeling

Grond

Bovengrondmengmonster MM1 bevat een verhoogd gehalte polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) ten opzichte van achtergrondwaarde.

Het verhoogd gemeten gehalte polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) in het bovengrondmengmonster MM1 overschrijdt de achtergrondwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) wordt in dit geval in het onderzochte bovengrondmengmonster MM1 niet overschreden.

Het verhoogd gemeten gehalte polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) in het bovengrondmengmonster MM1 is op basis van zintuiglijke waarnemingen niet direct te relateren aan zintuiglijk waargenomen bodemvreemde afwijkingen of bijmengingen. In gebieden welke reeds langere tijd door de mens in gebruik zijn (o.a. langdurige bewoning of menselijk gebruik) worden vaker verhoogde gehalten aan onder andere PAK's in de bovengrond gemeten. In algemene zin wordt opgemerkt dat antropogene beïnvloeding van een locatie in de meeste gevallen een negatief effect heeft op de kwaliteit van de bodem.

Ondergrondmengmonster MM2 bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Grondwater

Het grondwater bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd ten opzichte van de streefwaarde en/of detectiewaarde.

Asbest

Op basis van zintuiglijke waarnemingen is in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen (indicatieve waarneming). Er kan volstaan worden met zintuiglijke waarnemingen omdat er op basis van de verwachtingenkaart een kleine kans op asbest aanwezig was. Een onderzoek conform NEN5707 (asbest) is dan ook niet nodig.

5.2.3 Conclusie

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. De plaatselijk verhoogd gemeten chemische verontreinigingen overschrijden de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) niet en geven daardoor geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek. De bodemkwaliteit wordt geschikt geacht voor het toekomstige gebruik. Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

In de Wet milieubeheer staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet milieubeheer zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

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

5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

5.3.2 Beoordeling

In paragraaf 5.3.1.1 is een lijst met categorieën van gevallen beschreven, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling in vergelijking met voorgenoemde voorbeelden van categorieën, kan worden aangenomen, temeer omdat het aantal verkeersbewegingen nauwelijks toeneemt, dat voorliggende ontwikkeling ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging.

De ontwikkeling wordt wel aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het ‘Besluit gevoelige bestemmingen’, aangezien het gebouw zal worden gebruikt voor een zorgfunctie. Op basis van de luchtkwaliteitskaarten in de Atlas van Overijssel kan echter gesteld worden dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Ook is het plangebied niet gelegen binnen een zone waarvoor een toetsing aan de grenswaarden van de Wet milieubeheer moet plaatsvinden.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van de Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

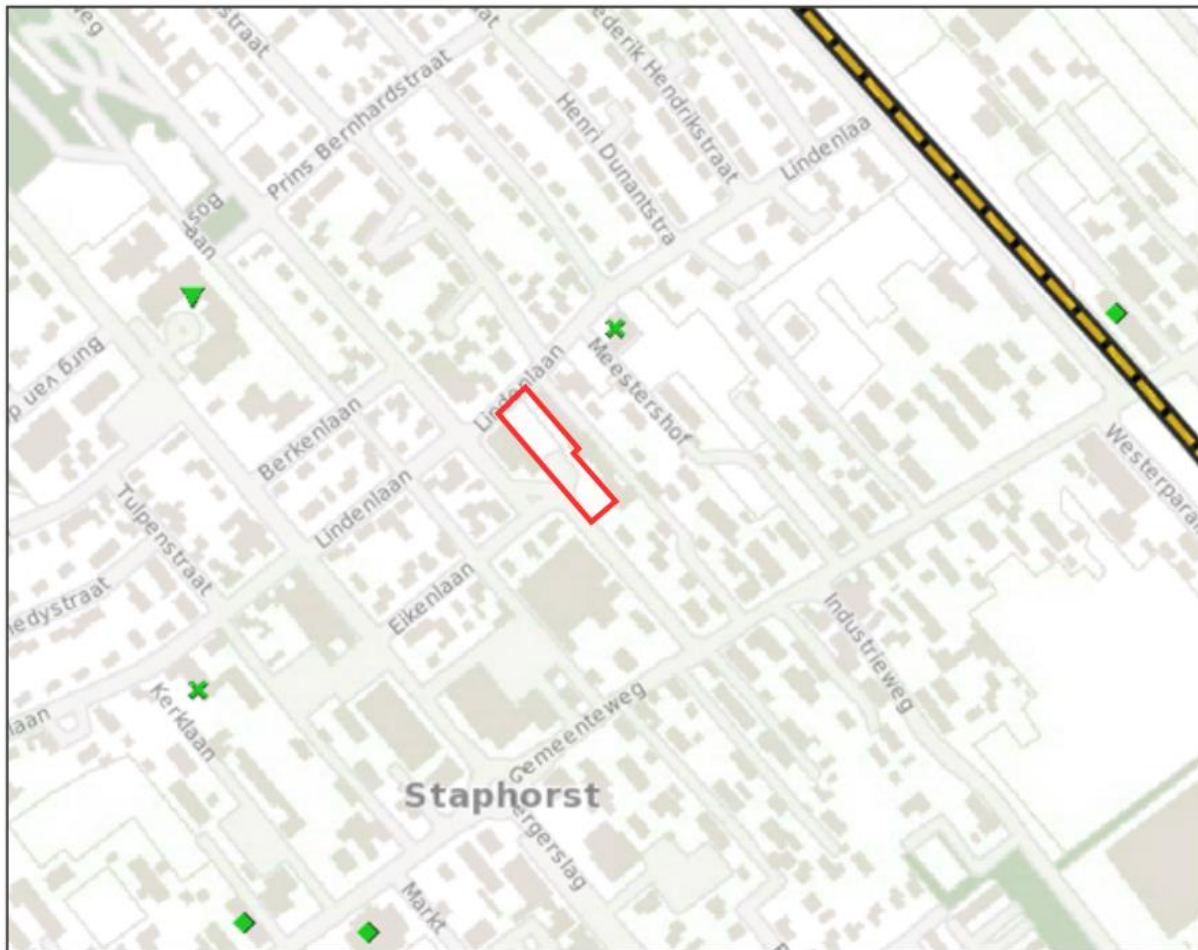
Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Beoordeling

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen,

grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot deze locatie en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Risicokaart Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of

inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een ‘rustige woonwijk’ is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor en langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

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

Met betrekking tot de ontwikkeling van de locatie aan de Meestersweg geldt het gebiedstype ‘gemengd gebied’. Dit vanwege het feit dat er in de directe omgeving meerdere functies aanwezig zijn (bedrijf, winkel en wonen).

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

5.5.3 Beoordeling

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.1 Externe werking

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

De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is vanuit milieukundig oogpunt geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.2 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving.

Naast het plangebied liggen gronden met de bestemming ‘Centrum’. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor detailhandel, horeca I, dienstverlenende bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en sportscholen. In de huidige situatie is op deze locatie de Action gevestigd. Voorgenoemde functies worden geschaard onder milieucategorieën 1 en 2 en zijn over het algemeen, gezien de geringe milieubelasting, toelaatbaar naast woonbebouwing. Bij de hoogste categorie (categorie 2) bedraagt de grootste richtafstand, uitgaande van het gebiedstype ‘gemengd gebied’, 10 meter voor het aspect geluid.

In voorliggend geval wordt de woonzorgvoorziening op een kortere afstand gesitueerd en wordt niet aan de richtafstand voldaan. Het is echter mogelijk om gemotiveerd af te wijken van de richtafstanden. In voorliggend geval kan er ter plaatse van de Action maximaal een categorie 2 inrichting worden uitgeoefend. Inrichtingen in de categorie 1 en 2 zijn lichte bedrijfsmatige functies met een (zeer)beperkte milieubelasting op de omgeving. Daarom zijn dergelijke functies veelal ook goed inpasbaar in de woonomgeving. Daarnaast is de Action (detailhandel; huidige functie) aangemerkt als categorie 1 inrichting. Hiervoor geldt, uitgaande van een gemengd gebied, een richtafstand van 0 meter waaraan wordt voldaan. Gelet op de toegestane categorieën, is ter plaatse van het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat. Overige milieubelastende functies zijn op grotere afstand gelegen en vormen geen belemmering voor voorliggende ontwikkeling.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmeringen voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

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

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

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2

odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odeur units per kubieke meter lucht. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. Dit wordt ‘de omgekeerde werking’ genoemd.

5.6.2 Geurgebiedsvisie en Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016

Op 27 oktober 2009 heeft de gemeente Staphorst de Geurgebiedsvisie vastgesteld en op 10 mei 2016 heeft de gemeente Staphorst de 'Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016' vastgesteld. Deze verordening is per 1 juli 2016 in werking getreden. De Wgv gemeente de mogelijkheid om gebiedsgericht geurbeleid op te stellen. Daarmee krijgt de gemeente een instrument om de ontwikkeling van veehouderijen te sturen. Gemeenten mogen bij verordening, binnen bepaalde grenzen, van de normen van de Wgv afwijken. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het gebied. De gemeente Staphorst heeft hiertoe de ‘Geurgebiedsvisie Gemeente Staphorst’ opgesteld.

Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016

Artikel 3:.. aanwijzing gebieden

Als gebied als bedoeld in artikel 6 lid 1 en 3 van de Wet worden de volgende gebiedenaangewezen:

- 'De Streek' en overige woonkernen binnen een bebouwde kom;
- Gebieden anders dan bebouwde kom (buitengebied).

Artikel 4:.. waarde voor de afstand (bebouwde kom)

In afwijking van artikel 4, lid 1 van de Wet bedraagt de minimale afstand voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het gebied als genoemd in artikel 3 van deze verordening binnen de bebouwde kom 50 meter.

5.6.3 Beoordeling

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Staphorst. In de omgeving van het plangebied zijn enkele veehouderijen gevestigd. De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen aan de Gemeenteweg 111. Het betreft een grondgebonden veehouderij waarvoor vaste afstanden gelden. In voorliggend geval geldt op basis van de Verordening Geurhinder en Veehouderij 2016 een vaste afstand van 50 meter. De afstand tussen het bouwvlak binnen de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ en het bouwvlak binnen het plangebied bedraagt circa 85 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstand van 50 meter. Andere agrarische bedrijven zijn op grotere afstand gelegen. Geconcludeerd wordt dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast zijn andere geurgevoelige objecten die op kortere afstand van de agrarische bedrijven zijn gelegen bepalend voor de milieuruimte van de veehouderij.

5.6.4 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Ecologie

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

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden ‘Olde Maten & Veerslootslanden en ‘De Wieden’ zijn beide gelegen op een afstand van circa 5,4 kilometer van het plangebied. Gelet op deze afstand tot de Natura 2000 en de aard en omvang van voorgenomen ontwikkeling kan worden gesteld dat er geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied aan de orde zijn.

5.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

Het plangebied behoort niet tot het NNN. Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als ‘Bestaande natuur’ is gelegen op circa 3,3 kilometer meter afstand. Het betreft Boswachterij Staphorst (Zwarte Dennen). Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot het NNN wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.7.2 Soortenbescherming

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

Natuurbank Overijssel heeft een Quickscan natuurwaardenonderzoek voor de locatie uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek worden hierna weergegeven. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2.

Resultaten

Het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van sommige grondgebonden zoogdier-, amfibieën-, vogel-, en vleermuissoorten. Amfibieën en vleermuizen benutten het plangebied uitsluitend als foerageergebied. Zij bezetten er geen vaste rust- of voortplantingslocaties. De functie van het plangebied voor deze soorten blijft grotendeels behouden en de voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties.

Mogelijk bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten een vaste rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied. Voor deze soorten geldt echter een vrijstelling van de verbodsbepalingen (vangen, doden, verwonden en het opzettelijk beschadigen en vernielen van de vaste voortplantings- en rustplaatsen).

Vogels benutten het plangebied als foerageergebied en bezetten mogelijk nesten in de scheerhagen in het plangebied. Van de vogelsoorten die in het plangebied nestelen, zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaatsen. Voor het verstoren/vernielen van bezette nesten (eieren) en het verwonden/doden van vogels kan geen ontheffing van de verbodsbepalingen verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een wettelijk belang wordt beschouwd. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten, zoals het rooien van beplanting, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden.

5.7.3 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op het NNN en de Natura 2000-gebieden verwacht. Mits bezette vogelnesten beschermd worden vormen de Wnb en de Omgevingsverordening Overijssel geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

5.8 Archeologie & cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het projectgebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

In voorliggend geval heeft Laagland Archeologie V.O.F. een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek – verkennende fase uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 3 bij deze toelichting en hierna wordt ingegaan op de resultaten en conclusies van het onderzoek.

5.8.1.2 Beoordeling

In de noordwestelijke helft van het plangebied is bebouwing voorzien. Het zuidoostelijke deel wordt ingericht als parkeerterrein. Op basis van het bureauonderzoek worden alleen resten uit de nieuwe tijd verwacht. Op oude kaarten is vanaf 1832 tot 1995 bebouwing in het plangebied aangegeven. De boringen tonen een dik opgebracht pakket dat scherp begrensd op de C-horizont ligt. In diverse boringen is industrieel baksteen aangetroffen, dat in verband wordt gebracht met een boerderij die hier van ongeveer 1930 tot 1995 gestaan heeft. Tussen 1893 en 1930 heeft iets verder naar het zuidwesten mogelijk een voorloper van deze boerderij gestaan. In het meest zuidelijke deel van het plangebied is op een kaart uit 1832 bebouwing aangegeven.

Archeologische indicatoren uit oudere perioden zijn niet aangetroffen en worden ook niet verwacht. De eerste bewoning zal zich voornamelijk langs de ontginningsas (Gemeenteweg) hebben ontwikkeld. Gezien de zeer recente dateringen van de bebouwing en de grote kans dat eventuele resten sterk vergraven zijn, wordt aanbevolen geen nader archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

5.8.2.2 Beoordeling

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. Direct naast het plangebied ligt wel het beschermd dorpsgezicht ‘De Streek’. Voorliggende ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het beschermde dorpsgezicht. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen nader archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de in de omgeving aanwezige cultuurhistorische waarden.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen 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.

Het beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Water Raakt!, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, Beleid Beheer en Onderhoud Stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten kunnen worden ingezien op het hoofdkantoor van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wdodelta.nl. Op gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of

watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

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

6.2.2 Watertoetsprocedure

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). Op basis van deze digitale toetsing valt de ontwikkeling onder de normale procedure. Als onderdeel van de normale procedure beoordeelt het waterschap de informatie die is ingestuurd bij de digitale toetsing. Hierna wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied. In subparagraaf 6.2.3 is de reactie van het waterschap opgenomen.

Hemelwater

De hemelwaterafvoer in voorliggend plan wordt volledig gescheiden van het afvalwater. Het hemelwater wordt hoofdzakelijk geïnfiltreerd. De toename aan verharding bedraagt circa 1.200 m². In voorliggend geval zal de toename aan verharding naar verwachting niet leiden tot waterproblematiek, aangezien er voldoende ruimte is voor water. Daarnaast wordt een deel van het plangebied ingericht als tuin. Op deze wijze kan het hemelwater infiltreren in de bodem via een graspassage.

Afvalwater

Wat betreft het afvoeren van het afvalwater dient nog nader overleg plaats te vinden met de gemeente Staphorst. Aansluitend dienen hierover afspraken te worden gemaakt. Duidelijk is dat het afvalwater gescheiden wordt afgevoerd.

Grondwater

In de huidige situatie is er geen sprake van grondwateroverlast. Daarnaast wordt het grondwater zoveel mogelijk aangevuld met schoon water en is de woonfunctie niet aan te merken als een functie die mogelijk een risico vormt voor de kwaliteit van het grondwater.

6.2.3 Reactie waterschap

Het waterschap heeft de volgende reactie gegeven:

“Na bestudering van de informatie bij uw voorgenomen plan en het maken van een afweging komt uw plan in aanmerking voor de korte procedure.

Concreet betekent dit dat u direct door kunt gaan met de planvorming onder de voorwaarde dat u de standaard waterparagraaf uit dit document toepast. Deze tekst is hieronder weergegeven en dient u één op één over te nemen in bijvoorbeeld het bestemmingsplan. In deze waterparagraaf is het wateradvies van het waterschap automatisch verwerkt. Het waterschap Drents Overijsselse Delta beschouwt hiermee het plan als afgehandeld.”

De standaard waterparagraaf is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld (bebouwingshoogte en maximum goot- en bouwhoogte);

- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- Wijzigingsbevoegdheden: onder welke voorwaarden mag de bestemming worden gewijzigd.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- *Algemene bouwregels (Artikel 6)*

In dit artikel zijn de regels met betrekking tot parkeren en laden/lossen opgenomen.

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 9)*

In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Hier is geregeld dat het plan gewijzigd kan worden in die zin dat gebouwen van openbaar nut worden toegestaan.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

‘Wonen – 4’ (Artikel 3)

Het hele plangebied is bestemd met de bestemming ‘Wonen – 4’. Gronden met deze bestemming zijn onder meer bedoeld voor wonen (zelfstandig), zorgwonen, maatschappelijke functies, tuinen en erven.

Gelet op de heden ten dage veranderende ontwikkeling in de zorg, die ertoe leidt dat steeds meer kleinschalige initiatieven in het leven worden geroepen, waarbij zorg wordt aangeboden in combinatie met

(zelfstandige) bewoning, en gelet op de mate van begeleiding en zorg die in het gebouw zal worden geboden, zijn de 12 zorgappartementen in overeenstemming met de bestemming ‘Wonen – 4’.

In het plangebied is een bouwvlak opgenomen en gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen is op de verbeelding aangeduid en bedraagt respectievelijk maximaal 7 en 9 meter. Indien geen aanduiding is opgenomen mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 12 meter.

De bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 meter en overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen niet hoger zijn dan 3 meter.

Aan de regels is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd. De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de aanleg en instandhouding van de parkeerplaatsen (zie bijlage 2 van de regels) uit de ‘Parkeeropgave’.

‘Waarde – Archeologie’ (Artikel 4)

De dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ is conform het geldende bestemmingsplan opgenomen. Deze dubbelbestemming is naast de andere daar voorkomende bestemmingen opgenomen, mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden. In deze bestemming zijn bouwregels voor behoud van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische waarden opgenomen.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofddregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG & INSPRAAK

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg naar de provincie toegezonden. De provincie geeft aan dat binnen het plan geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Het doel is het mogelijk maken van 18 nieuwe wooneenheden. Dit plan is niet in strijd met het provinciale beleid en daarnaast is er nog voldoende ruimte in de gemaakte woonafspraken.

9.1.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta

Het waterschap heeft gereageerd op de watertoets. Verwezen wordt naar de watertoetsprocedure opgenomen in subparagraaf 6.2.2 en bijlage 4 bij deze toelichting. Het waterschap is akkoord met de voorgenomen ontwikkeling.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

In dit geval is gekozen om geen voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage te leggen, maar gekozen is voor een informatiebijeenkomst die op 28 november 2016 heeft plaatsgevonden. Op deze avond zijn de plannen toegelicht aan de buurtbewoners. Deze avond begon met een welkom door de voorzitter van het stichtingsbestuur. Vervolgens heeft een lid van de werkgroep in woord en beeld een – interactieve - toelichting bij het op 9 november 2016 bij het college van burgemeester en wethouders ingediende plan (principe-aanvraag) gegeven. Na de pauze was er gelegenheid voor het stellen van vragen. De bijeenkomst werd bijgewoond door een vijftientigtal bezoekers. Na afloop is nog een (verkorte) presentatie gegeven voor een vijftiental personen die eerder op de avond een bijeenkomst van RST Zorgverleners bezochten. De sfeer was goed. Na de informatiebijeenkomst is de directe buurman (Lindenlaan 20) actief benaderd, aangezien deze niet op de avond aanwezig was. De buurman had geen bezwaren tegen het plan.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 11 april 2018 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Quickscan Natuurwaardenonderzoek

Bijlage 3 Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek

Bijlage 4 Standaard waterparagraaf