bestemmingsplan

Staphorst Dorp-Rouveen 2016, Ph Levensboomlocatie Rouveen

Staphorst

RHO ADVISEURS

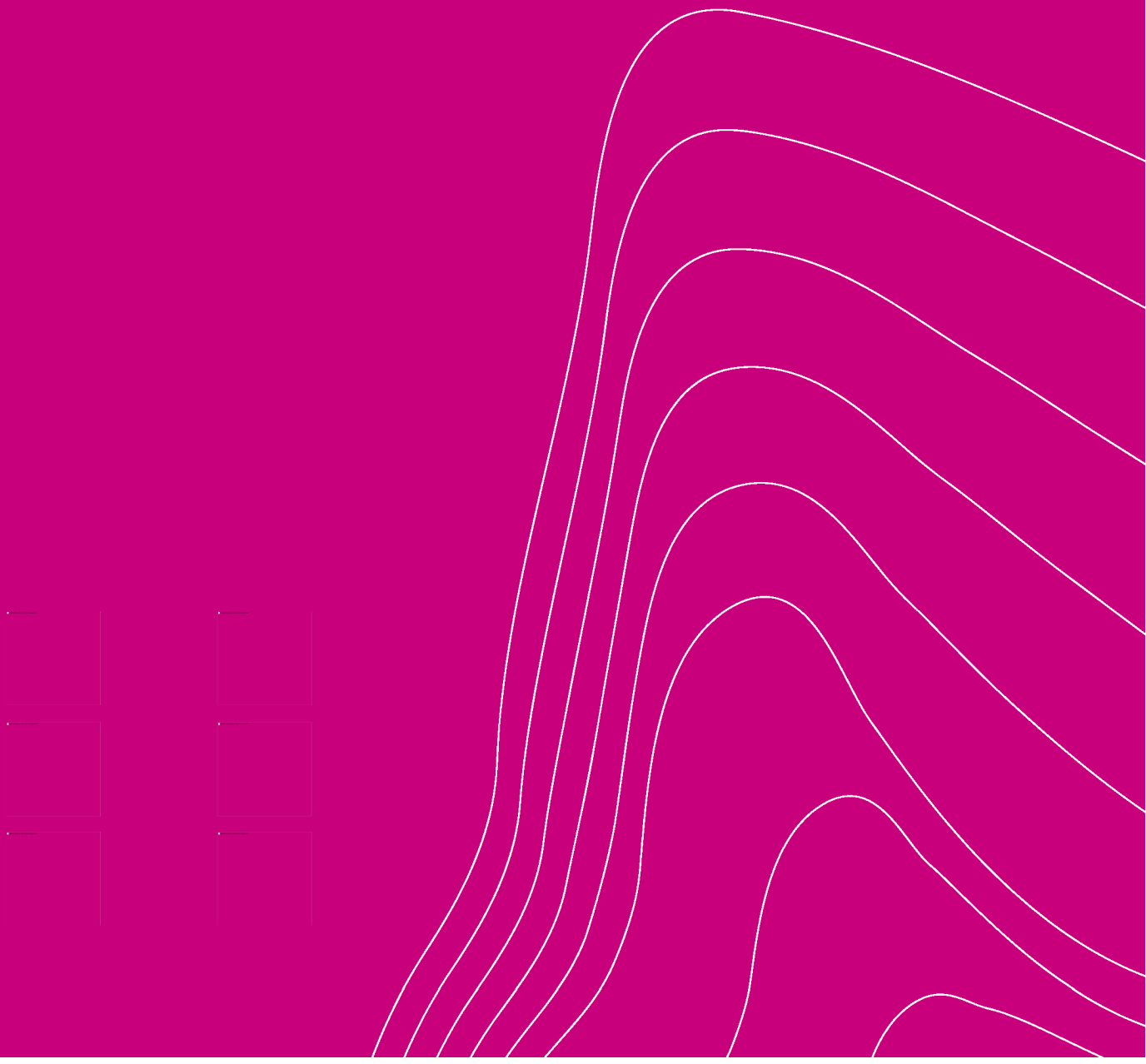
RHO ADVISEURS

DATUM
IMRO IDN NL.IMRO.0180.1132019001-ON01

PROJECT
PROJECTLEIDER

OPDRACHTGEVER
PROJECTNUMMER 20200704

AUTEUR
STATUS ontwerp



Inhoudsopgave

Toelichting		**6**
Hoofdstuk 1	**Aanleiding**	**7**
1.1	Dit Bestemmingsplan	7
1.2	De Plek	8
1.3	Het Idee	9
1.4	De Perken	9
1.5	Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	**Uitwerking van het Idee**	**11**
2.1	De Inzendingen	11
2.2	Het Gekozen Plan	11
Hoofdstuk 3	**Toelichting op het bestemmingsplan**	**14**
3.1	Bestemmingsplan algemeen	14
3.2	Het bestemmingsplan dat nu geldt	14
3.3	Het bestemmingsplan Levensboomlocatie Rouveen	15
Hoofdstuk 4	**Passend binnen wetgeving en beleid**	**17**
4.1	Het Rijk	17
4.2	De Provincie	19
4.3	De Gemeente	19
Hoofdstuk 5	**Passend in de omgeving**	**22**
5.1	Milieueffectrapportage	22
5.2	Verkeer en parkeren	23
5.3	Geluid	24
5.4	Milieuzonering	24
5.5	Externe Veiligheid	25
5.6	Luchtkwaliteit	25
5.7	Archeologie	26
5.8	Ecologie	27
5.9	Bodem	28
5.10	Water	29
Hoofdstuk 6	**Financieel aspect**	**31**

Hoofdstuk 7	**Procedure bestemmingsplan**	**32**
7.1	Voorbereiding	32
7.2	Ontwerp plan	32
7.3	Vaststellen plan	32
Bijlagen toelichting		**35**
Bijlage 1	**Advisering Het Oversticht**	**37**
Bijlage 2	**Vormvrije m.e.r. beoordeling**	**45**
Bijlage 3	**Stikstofonderzoek**	**59**
Bijlage 4	**Toetsing Externe Veiligheid**	**69**
Bijlage 5	**Ecologisch onderzoek**	**77**
Bijlage 6	**Verkennend bodemonderzoek**	**99**
Bijlage 7	**Nader onderzoek bodem**	**149**
Regels		**189**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**190**
Artikel 1	Begrippen	190
Artikel 2	Wijze van meten	192
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**193**
Artikel 3	Groen	193
Artikel 4	Verkeer	194
Artikel 5	Wonen - 4	195
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**197**
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	197
Artikel 7	Algemene bouwregels	198
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	199
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	200
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	201
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**202**
Artikel 11	Overgangsrecht	202
Artikel 12	Slotregel	203
Bijlage bij de regels		**205**

Bijlage 1 **Inrichtingsplan** **207**

Verbeelding **209**

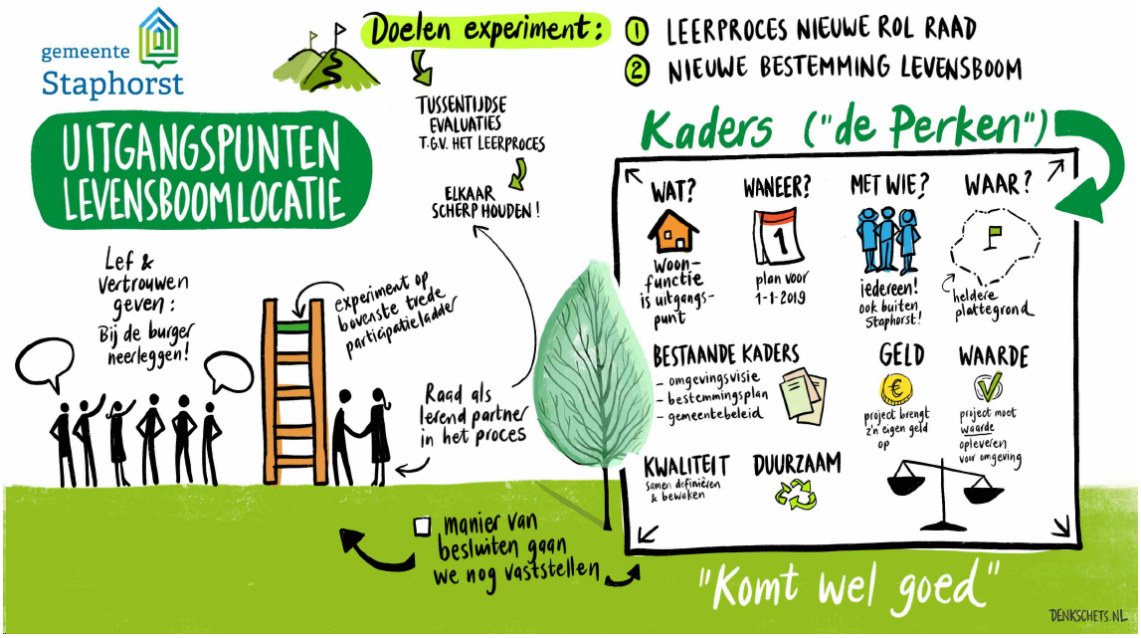
Toelichting

Hoofdstuk 1 Aanleiding

1.1 Dit Bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan vormt niet alleen de juridisch-planologische regeling voor de invulling van de Levensboomlocatie in Rouveen, maar is bovenal het product en de uitkomst van een uniek participatietraject met de bewoners. De gemeenteraad gaf de kaders (de perken) en daarmee de ruimte aan waarbinnen de inwoners zelf konden invullen wat dit betekent en wat zij belangrijk vinden. Zowel de gemeenteraad als het college en de amtelijke organisatie waren hierbij onderdeel van een leerproces waarin ruimte geven, vertrouwen en loslaten belangrijke thema's zijn.

De gemeenteraad is gedurende het gehele participatietraject van de Levensboomlocatie zelf in lead geweest en is daarbij 'door 'Studio Vers Bestuur' ondersteund door vertegenwoordigers van de provincie Overijssel. De resultaten van het participatietraject worden geëvalueerd en daaruit worden voor toekomstige projecten leerpunten geformuleerd.



Figuur 1. Overzicht leerproces nieuwe rol raad en invulling levensboomlocatie.

Dit bestemmingsplan is een plan op maat om het winnende plan, dat na de verkiezingen door Rouveen voor Iedereen nader is uitgewerkt, mogelijk te maken op het perceel. Getracht wordt juridisch en planologisch voldoende ruimte te bieden voor de gewenste invulling van het terrein.

Meer informatie over het bestemmingsplan staat in Hoofdstuk 3.



Figuur 2. Het plangebied aan de Esdoornlaan waarvoor dit bestemmingsplan geldt.

1.2 De Plek

Tot 2013 stond aan de Esdoornlaan 8 in Rouveen basisschool "De Levensboom". De school heeft een nieuwe plek in het dorp gekregen. De school is gesloopt en sinds die tijd is er een open plek aan de Esdoornlaan.

In figuur 2 is de plek waarover we spreken met rode lijnen begrensd. In een bestemmingsplan wordt de plek een plangebied: genoemd.

1.3 Het Idee

Nadat de gemeenteraad besloot om via een participatietraject de invulling van het terrein van de voormalige basisschool "De Levensboom" vorm te geven, stond voor de inwoners de mogelijkheid open om ideeën aan te leveren. Het was goed om te zien dat van deze mogelijkheid gretig gebruik is gemaakt.

Het idee is dat inwoners zelf het beste weten wat wenselijk is voor hun dorp. Vandaar dat een ieder in de gelegenheid is gesteld om een initiatief in te dienen voor deze vrijgekomen locatie. Zo is getracht vanuit burgerparticopatie de beste invulling aan het terrein te kunnen geven.



Figuur 3. Uitnodiging om mee te denken over de invulling van het terrein.

1.4 De Perken

De gemeenteraad heeft vooraf de perken (de kaders) vastgesteld waarbinnen de nieuwe inrichting van de plek kan plaatsvinden.

De perken in steekwoorden:

- woonfunctie;
- waardevol voor de omgeving;
- kwaliteit;
- project brengt zijn eigen geld op;
- passend in gemeentelijk beleid.

De raad besloot op 11 december 2018 de kaders te verduidelijken. De verduidelijking was met name gericht op het vastleggen van het besluitvormingsproces. Vragen hierbij waren: hoe richten we de stemrondes in en hoe borgen we de voortgang van het proces? De raad bepaalde ook, dat het gekozen plan in een ontwerp bestemmingsplan aan de raad wordt voorgelegd.



Figuur 4. De Perken voor het plan.

1.5 Leeswijzer

In Hoofdstuk 2 staat de uitwerking van het idee via de stemrondes tot het daadwerkelijke plan dat op de plek wordt ontwikkeld. In hoofdstuk 3 staat hoe dit bestemmingsplan hier de planologische- en juridische mogelijkheden voor biedt. Ook wordt in dit hoofdstuk aandacht besteed aan het nu geldende bestemmingsplan. In respectievelijk hoofdstuk 4 en 5 komt naar voren hoe het bestemmingplan past binnen de regelgeving en het beleid en op welke manier rekening wordt gehouden met allerhande omgevingsfactoren zoals bodemkwaliteit en ecologie. Aan een plan zitten uiteraard financiele aspecten, deze staan op hoofdlijnen in Hoofdstuk 6. De totstandkoming, de voortgang en de procedure van het bestemmingsplan kan worden geraadpleegd in hoofdstuk 7.

Hoofdstuk 2 Uitwerking van het Idee

2.1 De Inzendingen

Zowel volwassenen als ook de kinderen hebben suggesties en ideeën ingebracht voor de invulling van het terrein van de voormalige school.

Boven verwachting is van deze mogelijkheid zeer gretig gebruik gemaakt. De schoolkinderen zijn enthousiast aan de slag gegaan. De ingediende plannen hebben op een middag ter inzage gelegen op het gemeentehuis, waarbij een aantal groepen zelfs actief stemmen is gaan werven. Uiteindelijk won groep 8 (schooljaar 2018-2019) van de Levensboom een reis naar de Maasvlakte. Bij de volwassenen kwamen maar liefst 34 initiatieven binnen! Uiteindelijk hebben na 2 goed bezochte expert meetings 4 plannen zich definitief kandidaat gesteld. De opkomst bij de verkiezingen op 21 januari 2019 was zeer hoog met een duidelijke winnaar: 'Rouveen voor Iedereen' in combinatie met 'Wonen als thuis'. Dit winnende plan is vervolgens nader uitgewerkt.

2.2 Het Gekozen Plan

Hieronder wordt het gekozen plan beschreven en wordt aangegeven waarom het plan voldoet aan de van tevoren aangegeven perken.

2.2.1 Plan

Het gekozen plan is een combinatie tussen 'Rouveen voor Iedereen' en 'Wonen als thuis'. Na de verkiezing zijn deze partijen voortvarend aan de slag gegaan met de nadere uitwerking van het plan. Vanuit dit onderzoek hebben de initiatiefnemers van 'Wonen als thuis' besloten zich terug te trekken uit het proces. Dit is op 27 mei 2019 in een voortgangsgesprek de raad nader toegelicht. De raad heeft op diezelfde avond geconcludeerd dat het winnende plan, weliswaar zonder de ouderenzorg van 'Wonen als thuis', nog steeds kan passen binnen de vooraf gestelde kaders en de steun heeft van de vele inwoners die in het participatieproces betrokken waren.

'Rouveen voor Iedereen'
'Rouveen voor Iedereen' is ontstaan vanuit een grote groep gezinnen in de gemeente Staphorst met een gezamenlijke wens: het realiseren van een woonvorm voor hun zorgbehoevende (meerderjarige) kinderen in de eigen omgeving. Een woonvorm waar naar individuele behoefte zorg en begeleiding geboden wordt, binnen de vertrouwde woonomgeving door het sociale vangnet van familie, vrienden, kerken en verenigingen. De groep bewoners heeft hierbij de samenwerking gezocht met de Omega Groep om deze zorg te gaan bieden. De Omega Groep heeft Junco bv benaderd om het project te realiseren. Dit hebben partijen uitgewerkt in een conceptplan dat vervolgens is ingediend bij de gemeente.

Op basis van de eerste ambtelijke beoordeling bleek het plan niet te voldoen aan de gestelde kaders. Hierop heeft een aantal gesprekken plaatsgevonden tussen partijen waarbij de kaders door de gemeente concreter zijn uitgewerkt en toegelicht. Dit zag met name op een verduidelijking van de gemeentelijke beleidskaders binnen het sociaal domein en de stedenbouwkundige uitgangspunten.Dit heeft geresulteerd in een plan op hoofdlijnen, welke aan de hand van de financiële kaders en wensen van betrokken partijen verder is uitgewerkt.

Op 11 mei 2021 heeft de gemeenteraad besloten dat het plan, onder voorwaarden, kan voldoen aan de gestelde kaders. Deze voorwaarden zijn nader uitgewerkt door Junco bv waarop er nu een plan ligt dat breed gedragen wordt. De ontwikkeling zal bestaan uit 20 zorgwoningen en 8 appartementen voor woonstichting VechtHorst in een woongebouw met 2 woonlagen. Deze wordt mogelijk voorzien van een kap ten behoeve van het visueel wegwerken van installaties (geen woonfunctie in de kap).



Figuur 5. Eerste schetsen van de ontwikkeling (situering).

2.2.2 Ruimtelijke kwaliteit

Met het ontwerp van de woonzorgvoorziening is rekening gehouden met een adequate inpassing in het ter plaatse geldende straat- en bebouwingsbeeld en, in groter verband, met de (historische) structuren rond het dorp Rouveen. De uitwerking van het ontwerp, inclusief de situering, is in overleg met de Stadsbouwmeester en Het Oversticht gedaan. Op basis van een inventarisatie van de verschillende landschaps- en bebouwingskenmerken is door Het Oversticht een richting aangegeven voor de nieuwe bebouwingsstructuur. Het hoofdgebouw wordt daarin parallel georiënteerd langs de Esdoornlaan. Verder is aangegeven, dat maximaal twee bouwlagen wenselijk zijn, al dan niet met een kap.

Door het parkeren ten behoeve van de nieuwe woonfunctie achterop het perceel te situeren kan het gebouw aan de voorzijde in een groenen context worden geplaatst. Hierbij blijven overigens de al aanwezige openbare parkeerplaatsen allen behouden. Verder deed Het Oversticht suggesties voor het in een groene context plaatsen van de ontwikkeling en voor de locatie van de parkeerruimte. Op onderdelen vindt, in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning, nog nadere overeenstemming plaats tussen de initiatiefnemers en Het Oversticht.

Het stedenbouwkundig advies van Het Oversticht is bijgevoegd in bijlage 1.

2.2.3 Duurzaamheid

De voorziening wordt conform het Bouwbesluit energieneutraal gerealiseerd. Er wordt gasloos gebouwd.

Hoofdstuk 3 Toelichting op het bestemmingsplan

In dit hoofdstuk wordt kort uitgelegd wat een bestemmingsplan is en wordt aangegeven wat het huidige bestemmingsplan zegt.

Ook wordt stilgestaan bij dit bestemmingsplan dat voor u ligt en waarbinnen de ruimte is geboden om het plangebied te herinrichten.

3.1 Bestemmingsplan algemeen

Een bestemmingsplan heeft een juridische functie en een beleidsmatige functie.

Juridische onderdelen van het bestemmingsplan zijn de *verbeelding* en de *regels*. Door in de verbeelding te klikken kan de bestemming van het gebied worden opgevraagd en eventueel nadere informatie. Aan de bestemming zijn regels verbonden waarin de voorwaarden voor bebouwing (bijvoorbeeld plaats waar gebouwd mag worden, de bouwhoogte en goothoogte) en gebruik van grond zijn gesteld. Een *toelichting* is het derde onderdeel van een bestemmingsplan. De toelichting heeft geen juridische functie maar geeft, zoals het woord al aangeeft, een toelichting op het plan, de achtergronden daarvan en de totstandkoming van het plan. De verbeelding, de regels en de toelichting moeten in samenhang worden gelezen.

Naast dat je bijvoorbeeld kunt zien waar en hoe gebouwd mag worden, kan een bestemmingsplan ook nuttige informatie geven hoe een gemeente aankijkt tegen bepaalde thema's die in een gebied spelen, bijvoorbeeld waar mag woningbouw gepleegd worden, in welke mate mogen agrarische bedrijven uitgebreid worden en waar zijn bijvoorbeeld duurzame voorzieningen mogelijk. Inzichten in deze beleidsmatige aspecten kunnen vooral worden gevonden in plannen van de gemeente voor gebieden met een grote omvang, zoals bijvoorbeeld een buitengebied of een bedrijventerrein.

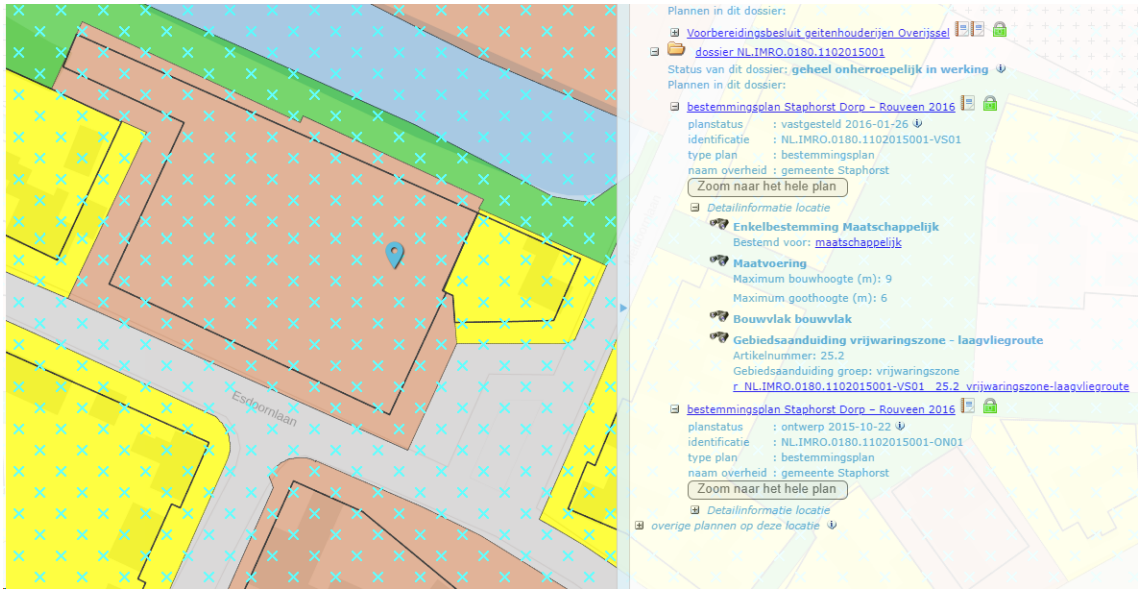
Voor dit bestemmingsplan ligt dat iets anders omdat dit bestemmingsplan puur is geschreven om ruimte te bieden voor de ontwikkeling die uit het proces van het participatietraject is gekomen. Dit wordt wel een postzegelplan of maatplan genoemd.

3.2 Het bestemmingsplan dat nu geldt

Nu geldt ter plaatse van de voormalige schoollocatie het bestemmingsplan "Staphorst Dorp - Rouveen 2016". Dit plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 januari 2016. De bestemming van het perceel is 'Maatschappelijk'. De regels bij deze bestemming geven aan, dat de gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en voet- en fietspaden.

De maximale bouwhoogte is 9 meter, terwijl de maximale goothoogte 6 meter is. Op de verbeelding, zie figuur 6, is een bouwvlak aangegeven waarbinnen gebouwd mag worden.

De grond is mede aangewezen voor de instandhouding van een laagvliegroute. Concreet betekent dit dat er geen nieuwe bouwwerken mogen worden opgericht met een bouwhoogte van meer dan 40 m.



Figuur 6. Uitsnede uit de verbeelding van het geldende bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

Een ontwikkeling met een wooncomponent is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Ook andere ontwikkelingen dan maatschappelijk zijn binnen het geldende bestemmingsplan niet mogelijk.

Om de toekomstige ontwikkeling juridisch-planologisch te kunnen regelen, is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

3.3 Het bestemmingsplan Levensboomlocatie Rouveen

3.3.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan is grotendeels een globaal plan. Dat wil zeggen een plan dat de ruimte en flexibiliteit biedt om het gekozen initiatief of eventueel een combinatie van initiatieven in te passen en mogelijk te maken.

De bedoeling is dat de bestemming en de regels helder en duidelijk zijn met zo weinig mogelijk regels.

3.3.2 Opzet

Het is logisch daar waar het kan aan te sluiten bij de systematiek en de opzet van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Staphorst Dorp - Rouveen 2016". Dit is niet altijd mogelijk gelet op het feit dat dit een maatwerk bestemmingsplan is. Dit bestemmingsplan is van recente datum en de onderlinge vergelijkbaarheid is daardoor makkelijker.

3.3.3 Bestemming

De bestemming die aan het gebied wordt gegeven is Wonen-4. Er wordt voor een planspecifieke bestemming gekozen om tot het gewenste maatwerk te komen. De bestemming laat naast het zorgwonen bijbehorende gebouwen en maatschappelijke functies toe alsmede ondergeschikte functies als groen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen et cetera.

Met het bouwvlak en de bouwhoogten is aangesloten bij de huidige bouwregels voor het perceel.

3.3.4 Overige bepalingen

De ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - laagvliegroute' aangewezen gronden zijn behalve voor de daar geldende bestemmingen, mede aangewezen voor de instandhouding van een laagvliegroute. Dit is overgenomen uit het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Passend binnen wetgeving en beleid

4.1 Het Rijk

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.
Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren.

Opgaven
Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie;
2. de economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;
3. steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
4. een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Realiseren opgaven
In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

1. De Omgevingsagenda.
   In de Omgevingsagenda agenderen het Rijk en regio de gezamenlijke vraagstukken en de gewenste aanpak daarvan. De Omgevingsagenda biedt een basis voor uitvoeringsafspraken en inzet van programma's en projectbesluiten van Rijk en regio.
2. De NOVI-gebieden.
   Een NOVI-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Vaak wordt voortgebouwd op bestaande samenwerkingstrajecten. Denk aan een Regio Deal en een verstedelijkingsstrategie.

Conclusie
Gezien de kleinschalligheid van de ontwikkeling, in het bestaand stedelijk gebied van Rouveen, kan worden geconludeerd dat het plan geen rijksbelangen raakt als opgenomen in de NOVI.

4.1.2 Bro

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Met dit bestemmingsplan is er geen sprake van strijdigheid met nationale belangen. Het is een plan dat puur op lokaal niveau speelt. Het plan is ook lokaal geinitieerd en gebaseerd op een concrete en actuele vraagbehoefte van het dorp en de omgeving.

Het bestemmingsplan levert geen strijdigheid op met landelijke regelgeving.

4.1.3 Ladder van duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Toetsing Ladder voor duurzame verstedelijking

Het plangebied maakt deel uit van het stedelijk gebied van Rouveen. Met de beoogde ontwikkeling worden 8 regulieren mogelijk gemaakt. Het toevoegen van 8 woningen wordt vanwege de relatieve kleinschaligheid (minder dan 11 woningen), door de Raad van State niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Daarom hoeft het plan niet getoetst te worden aan de ladder van duurzame verstedelijking.

Naast de 8 reguliere woningen worden er 20 zorgwoningen mogelijk gemaakt. Het toevoegen van 20 zorgwoningen wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Omdat de ontwikkeling plaatsvindt in het bestaand stedelijk gebied van Rouveen hoeft alleen de behoefte worden beschreven. De voorgenomen zorgwoningen in het plangebied zijn opgenomen in het beleid van de gemeente. Daarnaast komt deze ontwikkeling, zoals beschreven in paragraaf 2.2.1 voort uit een het initiatief 'Rouveen voor Iedereen'

Het gaat om een woonvorm waar naar individuele behoefte zorg en begeleiding geboden wordt, binnen de vertrouwde woonomgeving. Er ligt in de gemeente de ambitie om vanuit het wonen de juiste woonproducten op de juiste plaats te leveren, namelijk zodanig dat voldoende zorg- en welzijnsvoorzieningen gegarandeerd zijn. Er wordt dus voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 De Provincie

4.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Overijssel

De Omgevingsvisie is het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Eén van de instrumenten om het beleid uit deze Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening.

In de Omgevingsvisie wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel weergegeven. Het beleid staat primair in dienst van de sociaal-economische ontwikkeling van Overijssel. Dit betekent dat ruimte wordt gemaakt voor ontwikkeling van werkgelegenheid en dat hoogwaardige woonmilieus tot stand worden gebracht. Die dynamiek moet benut worden als een kans om de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te versterken.

In de Omgevingsverordening zijn bepalingen opgenomen waarmee rekening gehouden dient te worden in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen. In de verordening worden regels gegeven over hoe bijvoorbeeld omgegaan dient te worden met een veelheid aan ruimtelijke aspecten.

De provincie definieert Ruimtelijke kwaliteit als: "Datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mensen belangrijk is". Of duurzamer gesteld: Wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast bieden dorpen en kernen weer andere leefmilieus dan het stedelijk gebied. De eigenheid kan gevonden worden door de eigen karakteristieke opbouw trouw te blijven en de verbinding met het omliggende landschap of historische structuren expliciet te maken.

De ontwikkeling in Rouveen is zowel voor wat betreft het sociale spoor van zorgaanbod als het ruimtelijke spoor overlegd en afgestemd met de provincie. Zoals gezegd heeft de provincie ook het bijzondere leer- en participatietraject begeleid. Het bestemmingsplan levert geen strijdigheid op met het geldende provinciale beleid.

4.3 De Gemeente

4.3.1 Omgevingsvisie Staphorst voor elkaar! (2018)

Dromen, denken, durven, doen. In lijn met de Omgevingsvisie denkt Rouveen voor Iedereen al jaren na over het realiseren van hun droom: huisvesting van hun zorgbehoevende kinderen in de eigen gemeente. Nadat de gemeente durfde een uniek participatietraject op te starten hebben zij hun kans gepakt dit te realiseren. De hoge opkomst bij de verkiezingen, en het aantal stemmen voor dit initiatief, tonen dat de grote saamhorigheid en de sociale cohesie in de gemeente, ondanks dat deze onder druk staat, zeker nog bestaat. Het plan biedt (zorgbehoevende) jongeren de kans om in de eigen kern/gemeente te wonen, dit nabij hun sociale contacten. Een plan van en voor Staphorsters, passend binnen de visie. Dit bestemmingsplan is de eerste grote stap richting doen (de realisatiefase).

4.3.2 Overig gemeentelijk beleid

Door maatschappelijke ontwikkelingen zoals vergrijzing, het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgbehoefte en extramuralisering, groeit de vraag naar woonvormen waar mensen met een zorgvraag kunnen wonen. Er ligt in de gemeente de ambitie om vanuit het wonen de juiste woonproducten op de juiste plaats te leveren, namelijk zodanig dat voldoende zorg- en welzijnsvoorzieningen gegarandeerd zijn. De inzet van de gemeente is het ontwikkelen van een woonservicegebied in alle drie de kernen.

Recent is in het kader van de Woonvisie 2020-2024 'Samen met elkaar' nieuw onderzoek gedaan. Deze visie is op 26 mei 2020 door de raad vastgesteld. De actualisatie van het woonbehoefteonderzoek toont dat het aantal huishoudens voorlopig blijft stijgen. Het streven de komende periode is meer betaalbare koopwoningen en voldoende huurwoningen voor starters in alle kernen te (laten) bouwen. Tevens is meer diversiteit in de woningvoorraad gewenst. Dit alles met speciale aandacht voor wonen met zorg. Mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking of psychische problematiek hebben behoefte aan betaalbare kleine huurwoningen waar zij zelfstandig kunnen wonen met begeleiding.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt na een innovatief en leerzaam participatieproces ingespeeld op het kunnen voldoen aan de zorgvraag van de bewoners en het leveren van passende woonvormen. De nieuwe Woonvisie biedt bewonersinitiatieven die passen in, en aansluiten op, de leefomgeving en maatschappelijke context maximale ruimte. De omvang en kwaliteit van de behoefte aan wonen met zorg dient samen met zorgorganisaties en bewoners in beeld te worden gebracht. Dit plan is een initiatief, waarbij inwoners zelf de samenwerking hebben gezocht met een zorginstelling en een ontwikkelaar. De gemeente is pas in de uitwerkingsfase van het winnende plan aangehaakt. Gevolg hiervan was dat vanuit het Sociaal Domein bijsturing was vereist. Puur vanuit de Woonvisie gezien is het plan (wonen met zorg en sociale huurappartementen) een welkome aanvulling op het bestaande woningaanbod in Rouveen (veel eengezinswoningen).

4.3.3 Sociale beleidskaders

Het project voorziet in een lokale behoefte naar beschermd wonen en naar zorg met verblijf. De grote zorgcomponent in het plan vereist een afweging vanuit het sociaal domein. Rouveen voor iedereen heeft meerdere aanmeldingen van inwoners uit de gemeente die beschikken over een indicatie welke toegang zou geven tot de zorgwoningen. Deze groep kan met de indicatie nu al terecht in beschermd wonen of zorg met verblijf. Echter zijn er vaak wachtlijsten en bevindt het meeste aanbod zich buiten de gemeente Staphorst. Dit terwijl beschermd wonen in de eigen omgeving gewenst is zodat het sociale netwerk intensiever betrokken wordt en de omgeving voor de inwoner herkenbaar blijft. Dit komt het welbevinden en het zorgtraject van de meesten ten goede en past als ontwikkeling goed bij het inclusieve gedachtegoed. Het is daarom een mooi initiatief, dat past bij de uitgesproken ambitie in de omgevings- en woonvisie, om zoveel mogelijk mensen in onze eigen gemeente een geschikte woonplek te bieden.

De samenstelling van de groep en de diverse regelingen waar een persoon aanspraak op kan maken, bepalen het (financiële) risico voor de gemeente. Tussen gemeente en zorgaanbieder worden nadere afspraken gemaakt die zorgen dat de woonvoorziening voor de lange termijn hoofdzakelijk voorziet in een lokale behoefte. De financiële gevolgen komen dan voort uit het ondersteunen van onze eigen inwoners. Wel wordt opgemerkt dat de zorgaanbieder in de toekomst bepaalt wie er wel of niet geplaatst wordt. Hierbij is de indicatie leidend en

niet of iemand betrokken is (geweest) bij de Rouveen voor Iedereen.

De ondersteuning van toekomstige bewoners kan vanuit drie verschillende wettelijke kaders geboden worden. De Wet langdurige zorg (Wlz), de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) en de Jeugdwet. Een aantal kandidaat bewoners is geïndiceerd voor de Wlz. Zij worden vanuit het zorgkantoor gefinancierd en vormen, gelet op de permanente zorgvraag, naar verwachting een stabiele groep. De eventuele financiële risico's ontstaan voor de gemeente vanuit de Wmo en Jeugdwet, omdat de uitvoering van deze wetten de verantwoordelijkheid van de gemeenten is. Hieronder gaan we in op die verantwoordelijkheid.

Beschermd wonen is een 24/7-voorziening, waarbij begeleiding op ieder moment beschikbaar is. Dit zijn binnen de Jeugdwet en de Wmo kostbare voorzieningen. Momenteel wordt beschermd wonen vanuit de Wmo als voorziening vanuit de centrumgemeente gefinancierd, met verevening in de regio. De aanstaande doordecentralisatie van beschermd wonen, welke naar verwachting per 2022 stapsgewijs ingevoerd gaat worden, zorgt voor de nodige vraagtekens over de financiering in de toekomst. Mede vanwege deze onzekerheid is binnen dit plan gestuurd op een maximum aan zorgwoningen. Het huidige aantal van 20, deels bewoond door mensen met een Wlz-indicatie, wordt in dit kader als acceptabel risico beschouwd.

Een kanttekening die vanuit het sociaal domein geplaatst wordt bij de ontwikkeling is dat deze weinig inspeelt op de beweging van beschermd wonen naar beschermd thuis. Een beweging die door de commissie Dannenberg is voorgesteld en die in onze regio is omarmd. Richting de toekomst spant de regio IJssel-Vecht zich daarom in om meer voorzieningen mogelijk te maken die als tussenstap functioneren tussen beschermd wonen en zelfstandig wonen met begeleiding. De overstap van beschermd wonen naar zelfstandig wonen blijkt nu vaak te groot. Dit plan verkleint het gat naar zelfstandiger wonen door in de eigen leefomgeving beschermd wonen aan te bieden. Echter niet door een diverser ondersteuningsaanbod te creëren. Daarom zal de gemeente die opgave met andere initiatieven invulling moeten geven, zoals bijvoorbeeld Kansrijk Wonen. In de toekomstvisie van beschermd wonen naar beschermd thuis en het daaraan verbonden lokale uitvoeringsplan, die later dit jaar naar uw raad komt, wordt hier verder op ingegaan.

4.3.4 Stedenbouw

Het Oversticht heeft op 27 januari 2020 de stedenbouwkundig advies uitgebracht en zo de stedenbouwkundige hoofdlijnen mee gegeven (bijlage 1). Het uitgewerkte plan is op op basis van deze hoofdlijnen tot stand gekomen en past daarmee binnen de gestelde kaders. Vanuit welstand dient de Dorpsbouwmeester inzake de aanvraag omgevingsvergunning nog definitief tot een positief advies op het daadwerkelijke plan te komen.

Het bestemmingsplan levert geen strijdigheid op met het gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 5 Passend in de omgeving

5.1 Milieueffectrapportage

Vormvrije m.e.r.-beoordeling/Milieueffectrapportage

Beleid en Normstelling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van de omgevingsvergunning plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Indien een activiteit onder de drempelwaarden blijft, dient alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden, waarbij onderzocht dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten.

Per 16 mei 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Voor de ontwerp-bestemmingsplanfase moet een m.e.r-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde komt moet de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie opstellen, waarbij ook mitigerende maatregelen mogen worden meegenomen. Het bevoegd gezag dient binnen zes weken na indienen een m.e.r.-beoordelingsbesluit af te geven. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing hoeft echter niet gepubliceerd te worden.

Onderzoek

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 20 zorg- en 8 huurappartementen. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde. Dit betekent wel dat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' noodzakelijk is.

Op ….. is bij besluit van …. vastgesteld dat geen MER nodig is, zie bijlage 2. Ook is daar de aanmeldingsnotitie voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Daaruit blijkt dat, gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Mitigerende maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.

5.2 Verkeer en parkeren

De ontwikkeling wordt ontsloten aan de Esdoornlaan. In westelijk richting wordt de Oude Rijksweg bereikt, hiervandaan is het hoger gelegen wegennetwerk te bereiken.

De wegen nabij het plangebied zijn ingericht als erftoegangswegen en hebben een maximum toegestane snelheid van 30 km/uur. Op de omliggende erftoegangswegen rond het plangebied deelt het fietsverkeer de rijbaan met het gemotoriseerd verkeer, maar zijn daarnaast wel voorzien van trottoirs voor voetgangers.

Bij alle nieuwe ontwikkelingen dient te worden voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid, zoals vastgelegd in de Nota parkeerkengetallen gemeente Staphorst (vastgesteld door de gemeenteraad op 27 november 2018). Hierin zijn voor elke functie parkeernormen opgenomen. Ook conform deze nota heeft de gemeenteraad besloten dat voor de huurwoningen op eigen grond geparkeerd dient te worden.

Op basis van de normen zijn voor de ontwikkeling 25 parkeerplaatsen vereist. Voor de zorgappartementen wordt met een relatief hoge parkeernorm gerekend zodat deze, met hetzelfde aantal parkeerplaatsen, ook voor kamerverhuur zonder zorgfunctie gebruikt kunnen worden. Vandaar dat wordt uitgegaan van de norm 'Kamerverhuur, zelfstandig'. Echter mag vanuit het initiatief verwacht worden dat een flink deel van de bewoners niet zelfstandig is en de parkeerdruk dus lager komt te liggen. De sociale huurappartementen kennen de norm 'Huur, etage midden/goedkoop'. Dit komt dan bij gemiddelde parkeernormen neer op:
- 14 parkeerplaatsen voor de zorgappartementen (20 x 0,7)
- 11 parkeerplaatsen (8 x 1,4) voor de huurappartementen

Het plan voorziet in 30 parkeerplaatsen en voldoet dus ruim. Er blijft op eigen grond ruimte beschikbaar om op (lange) termijn extra parkeerplaatsen aan te leggen mocht de doelgroep wijzigen. Tevens blijft het langsparkeren aan de Esdoornlaan op 1 plek na in stand en beschikbaar voor de hele omgeving.

Voor het berekenen van de theoretische verkeerstoename zijn geen kencijfers van de gemeente gegeven. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie zijn berekeningen uitgevoerd op basis van de gemiddelde kengetallen van het CROW (Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381), hierbij zijn de kenmerken 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom' gehanteerd. De verkeersgeneratie van de verkeerstoename is opgenomen in tabel 1. De bezoekersbewegingen zijn bij de kencijfers inbegrepen.

Tabel 1 Verkeersgeneratie

Functie benaming	Hoeveelheid	Kencijfer	Verkeersgeneratie
Kamerverhuur, zelfstandig	20 eenheden	2,1 per eenheid	42 mvt/etmaal
Huur, etage midden/ goedkoop	8 eenheden	4 per eenheid	32 mvt/etmaal
Totaal			74 mvt/etmaal

De verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling bedraagt 74 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag. Naar verwachting zal deze toename van het verkeer zich afwikkelen richting het westen (Oude Rijksweg). De

verkeersafwikkeling wordt beoordeeld in het drukste uur van de dag, waarin doorgaans maximaal 10% van de etmaalwaarde wordt afgewikkeld. Op het drukste moment zullen de ontsluitende wegen een verkeerstoename van circa 7 mvt ondervinden. Deze verkeersbewegingen zijn dermate gering dat deze naar verwachting geen negatieve gevolgen hebben op de omliggende ontsluitingswegen.

5.3 Geluid

De bepalingen vanuit de Wet geluidhinder over wegverkeerslawaai zijn niet van toepassing nu de wegen rondom het plangebied onderdeel van een 30 kilometer zone zijn. Door de ligging aan een 30-km weg is geen akoestisch onderzoek nodig. De geluidsniveaukaart toont een verwachte geluidsbelasting op de gevel van 43 dB zodat ook qua woon- en leefklimaat geen aanvullende (bouw)maatregelen nodig zijn. De binnenwaarde qua geluid dient in de aanvraag omgevingsvergunning te voldoen aan het Bouwbesluit.

5.4 Milieuzonering

De ontwikkeling vindt plaats in een woonwijk. In de directe omgeving zijn enkel de kerk aan de Esdoornlaan en de begraafplaats aan de achterzijde van het perceel niet voor Wonen bestemd. Voor kerkgebouwen geldt vanuit geluid een richtafstand van 30 meter. De entree van het wooncomplex komt op een iets kortere afstand, maar de woongedeelten zelf op 30 meter of meer. Dit belemmert de kerk niet in haar activiteiten. Voor wat betreft de begraafplaats is de afstand van het woongebouw ruim 50 meter. Hiermee is de privacy op de begraafplaats in voldoende mate gewaarborgd. Te meer gelet op de situering van het gebouw en de tussenliggende watergang.

Volgens de geurkaart liggen geen hindercirkels van agrarische bedrijven over het perceel. De meest nabij gelegen agrarische bedrijven liggen op bijna 200 meter afstand en vormen geen belemmering. De andere bedrijfsactiviteiten in de kern Rouveen passen in een dorpscentrum en kennen maximaal milieucategorie 2. Voor deze categorie geldt in een gemengd gebied (diverse functies) een richtafstand van 10 meter. De Levensboomlocatie ligt op ruim 100 meter van deze bedrijfsactiviteiten. Kortom van omliggende bedrijven wordt geen hinder verwacht en andersom zal de ontwikkeling geen bedrijven hinderen in de dagelijkse bedrijfsvoering.

De ontwikkeling in het plangebied en de omliggende functies zitten elkaar niet in de weg.



Figuur 7 Luchtfoto plangebied.

5.5 Externe Veiligheid

Op basis van de Signaleringskaart Externe Veiligheid van de provincie Overijssel is het plan getoetst aan aspecten van externe veiligheid (zie bijlage 4). Hieruit blijkt, dat externe veiligheid niet aan de orde is voor het onderdeel basisnet spoor, basisnet weg, provinciale routering gevaarlijke stoffen, BEVI en bestaande buisleidingen. Gelet op de omgeving komen derhalve geen externe veiligheidsrisico's naar voren.

Nu er sprake is van een concreet gekozen plan, zal in het plan in het kader van het vergunningtraject wordt getoetst aan fysieke externe veiligheidsaspecten zoals zelfredaaamheid, vluchtwegen et cetera.

5.6 Luchtkwaliteit

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen.

Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 (van de wet) opgenomen grenswaarde (die behoort bij de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 luchtkwaliteitseisen), of;
b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering

per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of;

c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 (van de wet) een grenswaarde is opgenomen, of;
d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (in werking getreden per 01-08-2009).

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit "in betekenende mate" als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- inffrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: 100.000 m2 brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 200.000 m2 brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Dit plan bevat geen mogelijkheden voor dergelijke ontwikkelingen. De luchtkwaliteit zal dus niet "in betekenende mate" verslechteren. Aan het bepaalde betreffende luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

Conclusie: voor het voorliggende plan zijn er geen belemmeringen in het kader van het aspect luchtkwaliteit.

5.7 Archeologie

Op basis van de Archeologische Waardenkaart Staphorst wordt geconcludeerd dat voor het gebied geen archeologische waarde wordt verwacht. In het geldende bestemmingsplan 'Staphorst Dorp-Rouveen' is dan ook geen beschermende dubbelbestemming opgenomen voor deze locatie. Er is geen archeologisch onderzoek nodig.



Figuur 8 Fragment Archeologische waardenkaart Staphorst.

5.8 Ecologie

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Deze zijn geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en plant- en diersoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Vooafgaand aan de sloop van de oude school is een ecologische quickscan naar de aanwezige flora en fauna uitgevoerd. Deze is als bijlage 5 bij de toelichting toegevoegd. Het huidige grasveld wordt beheerd en zal geen belemmeringen opleveren vanuit de Wet Natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling is een gemeente verplicht om te onderzoeken of het plangebied in of bij een speciale beschermingszone (sbz) als bedoeld in de Natuurbeschermingswet 1998 ligt. Hierbij wordt uitvoering gegeven aan de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. De kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten mogen niet worden aangetast.

Stikstof

Het plangebied zelf is niet aangewezen als speciale beschermingszone. Wel liggen rond de gemeente Staphorst enkele Natura 2000-gebieden. Dit Natura 2000-netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Uit het Stikstofonderzoek blijkt dat de geldende normen niet worden overschreden met de ontwikkeling.

In deze gebieden geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur een vergunningplicht. De provinciale overheid is hiervoor verantwoordelijk.

Zie tevens de milieueffectrapportage in 5.1.

Soortenbescherming

Er is in het plangebied en omgeving een veldonderzoek gedaan naar de aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten. De resultaten van deze verkenning worden in het rapport in de bijlage gepresenteerd. Onderzocht is welke wettelijk beschermde plant- en diersoorten er mogelijk voorkomen ter plaatse en in de directe omgeving van het plangebied. Gekeken is ook welke verwachte wettelijk beschermde plant- en diersoorten hinder ondervinden van de planvorming en hoe dient te worden omgegaan met eventuele negatieve effecten.

Conclusies en aanbevelingen:

- In verband met de aanwezigheid van algemene broedvogels is het noodzakelijk om groen te rooien buiten het broedseizoen of op een manier te werken dat de vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken). Op deze manier kan worden voorkomen dat verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden;
- het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen en broedvogels met vaste rust- en verblijfplaatsen wordt uitgesloten. Mogelijk vliegen en foerageren er vleermuizen. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen en foerageren. Er zijn daarnaast mogelijk algemene nationaal beschermde zoogdieren en amfibieën aanwezig. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling in Provincie Overijssel. Het voorkomen van overige beschermde soorten wordt uitgesloten;
- op grond van de bovenstaande analyse worden effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten.

Het plan aan de Esdoornlaan te Rouveen is niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming.

Het Ecologisch onderzoek is in de toelichting bijgevoegd als Bijlage 5.

5.9 Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een

saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Ten behoeve van ruimtelijke plannen dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek en conclusie
Er is een verkennend onderzoek alsmede een gericht onderzoek naar de aanwezigheid van asbest gedaan. Uit de beide onderzoeken blijkt dat de grond geschikt is voor de voorgenomen bestemming.

Zie voor de onderzoeken de bijlagen 6 en 7.

5.10 Water

Binnen het plangebied zijn geen watergangen aanwezig, ten noorden van het plangebied is een primaire watergang aanwezig. Het plangebied is niet gelegen binnen de kern- en beschermingszone van een regionale/primaire waterkering.

Watercompensatie is vanuit het waterschap Drents Overijsselse Delta verplicht bij een planvoornemen met een toename in verharding van meer dan 1.500 m^2. Het plangebied is in de huidige situatie volledig braakliggend en bouwrijp gemaakt. Voorheen was hier echter een school gevestigd, waarbij vrijwel het gehele plangebied verhard was. Ten opzichte van deze voorgaande situatie neemt de verhardingsoppervlakte niet of nauwelijks toe. Vanuit het beleid van het waterschap zijn daarom geen watercompenserende maatregelen noodzakelijk.

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water worden milieuvriendelijke bouwmaterialen gebruikt, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase. De woningen worden aangesloten op de riolering waardoor er geen lozing van afvalwater plaatsvindt. De ontwikkeling heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

Over het concrete plan heeft tussen de gemeente en het waterschap overleg plaatsgevonden en zijn de noodzakelijke punten naar tevredenheid afgestemd.



Figuur 9. Water in de omgeving van de plek.

Hoofdstuk 6 Financieel aspect

Voorafgaand aan het participatietraject is als kader meegegeven dat het project zichzelf financiert en waarde oplevert voor de omgeving. Hierover hebben partijen veelvuldig overleg gevoerd met uiteindelijk voorliggend plan tot resultaat. De gemeenteraad heeft er op 11 mei 2021 mee ingestemd dat de westzijde van de kavel (parkeren + toerit) en een stuk groen aan voorzijde openbare grond blijven.

Deze openbare gronden worden wel vanuit het project, en op kosten van ontwikkelaar, ingericht. Hierover is voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een overeenkomst tussen partijen afgesloten conform de Wet ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 7 Procedure bestemmingsplan

Een bestemmingsplan doorloopt verschillende procedurele fasen. Deze worden hieronder genoemd.

7.1 Voorbereiding

Zoals in de eerste hoofdstukken van deze toelichting is aangegeven, biedt dit bestemmingsplan het winnende initiatief een planologisch kader op basis waarvan de aanvraag omgevingsvergunning kan worden ingediend om de vrijgekomen plek aan de Esdoornlaan in te vullen.
In het proces om tot het winnende plan te komen zijn diverse bijeenkomsten gehouden waarbij alle inwoners zijn opgeroepen om een idee naar voren te brengen. In 2021 zijn informatieavonden gehouden voor direct omwonenden en hebben gesprekken plaatsgevonden met enkele direct belanghebbenden. Getracht is waar mogelijk de belangen van derden mee te nemen in het plan.

Ten aanzien van het parkeren is, na inspraak van de tegenoverliggende kerk, onderzocht of (ook) voorzien kan worden in enkele parkeerplekken aan de voorzijde ten behoeve van de appartementen. Hiertoe zijn enkele varianten bekeken.

Partijen concluderen dat de ingeslagen weg, een strikte scheiding tussen het openbaar parkeren aan voorzijde en op eigen terrein parkeren aan achterzijde het meest ideaal blijft. Ook daar kan via een achteringang van het complex een korte loopafstand voor bewoners behaald worden. Hier komt bij dat het ontsluiten via het bestaande openbare terrein niet wenselijk is vanuit Verkeer laat staan een extra ontsluiting op de Esdoornlaan. Vanuit stedenbouw blijft de visie dat er met extra plekken aan de voorzijde wel een heel groot verhard terrein ontstaat.

7.1.1 Overleg met de Provincie

Over dit bestemmingsplan is door de gemeente overleg gepleegd met de provincie Overijssel en akkoord bevonden.

7.1.2 Overleg met het Waterschap

Het waterschap kan akkoord gaan met het bestemmingsplan. Over het plan is overleg gevoerd met hen. Zie ook 5.10 Water.

7.2 Ontwerp plan

De gemeenteraad stelt het ontwerp bestemmingsplan vast.

Het ontwerp bestemmingsplan wordt vervolgens bekendgemaakt en ligt voor een termijn van zes weken ter visie. Binnen deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend.

7.3 Vaststellen plan

Nadat de zienswijzetermijn om is, stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast.