

Welkom!

Woningbouwonderzoek Maatlanden – De Zulthe Roden

31 oktober 2022

GEMEENTE NOORDENVELD

Programma

- Aanleiding woningbouwonderzoek locatie Maatlanden-De Zulthe door wethouder Jos Darwinkel
- Terugblik
- Relatie met Omgevingsvisie
- Uitkomsten onderzoeken
- Stedenbouwkundige verkenning
- Conclusie
- Vervolg
- Vragen?

Aanleiding woningbouwonderzoek locatie Maatlanden-De Zulthe

- Tekort van 330 grondgebonden woningen in Roden. Woningmarktonderzoek februari 2020.
- Roden Zuid en aantal inbreidinglocaties/Maatlanden/De Zulthe

Terugblik

- Mei 2021 WVG gevestigd
- Oktober 2021 voorbereidingskrediet
- Maart 2022 afhandeling bezwaren WVG
- April 2022 vijf bewonersbijeenkomsten
- (Veld)onderzoeken uitgevoerd (februari – augustus)
- Stedenbouwkundige verkenning (augustus - september)
- Financiële haalbaarheid onderzocht (september)
- 6 oktober Plenaire bijeenkomst direct omwonenden en wethouder

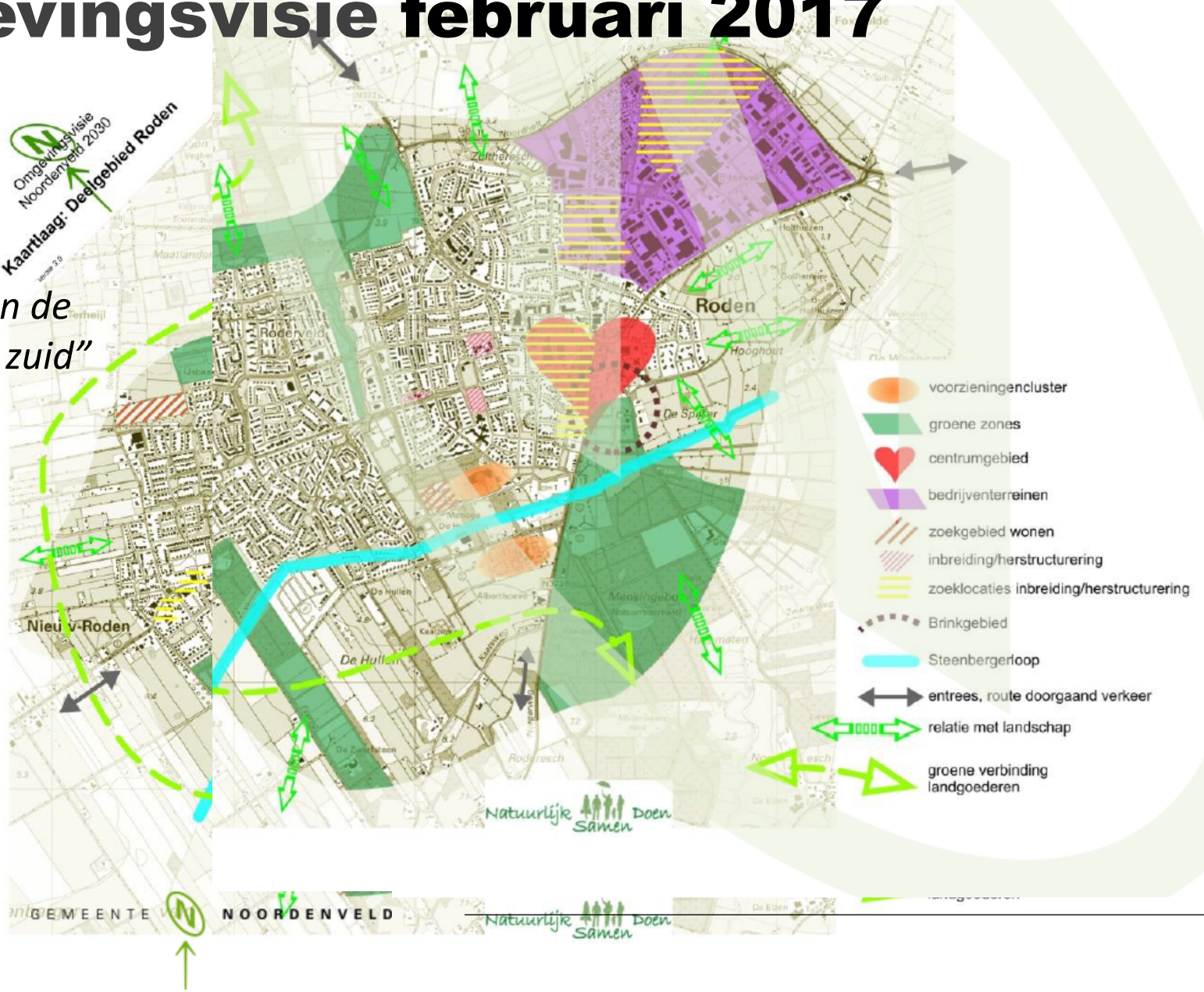
Terugblik bewonersbijeenkomsten april en oktober 2022

- Waarom woningbouw op deze locatie, Omgevingsvisie Noordenveld 2030
- Zorgen over waterhuishouding
- Betrokken worden bij onderzoek
- Behoefte aan een plenaire bijeenkomst met bestuurder
- Bewoners willen zelf onderzoeken

Relatie met Omgevingsvisie februari 2017

Tekst uit Omgevingsvisie:

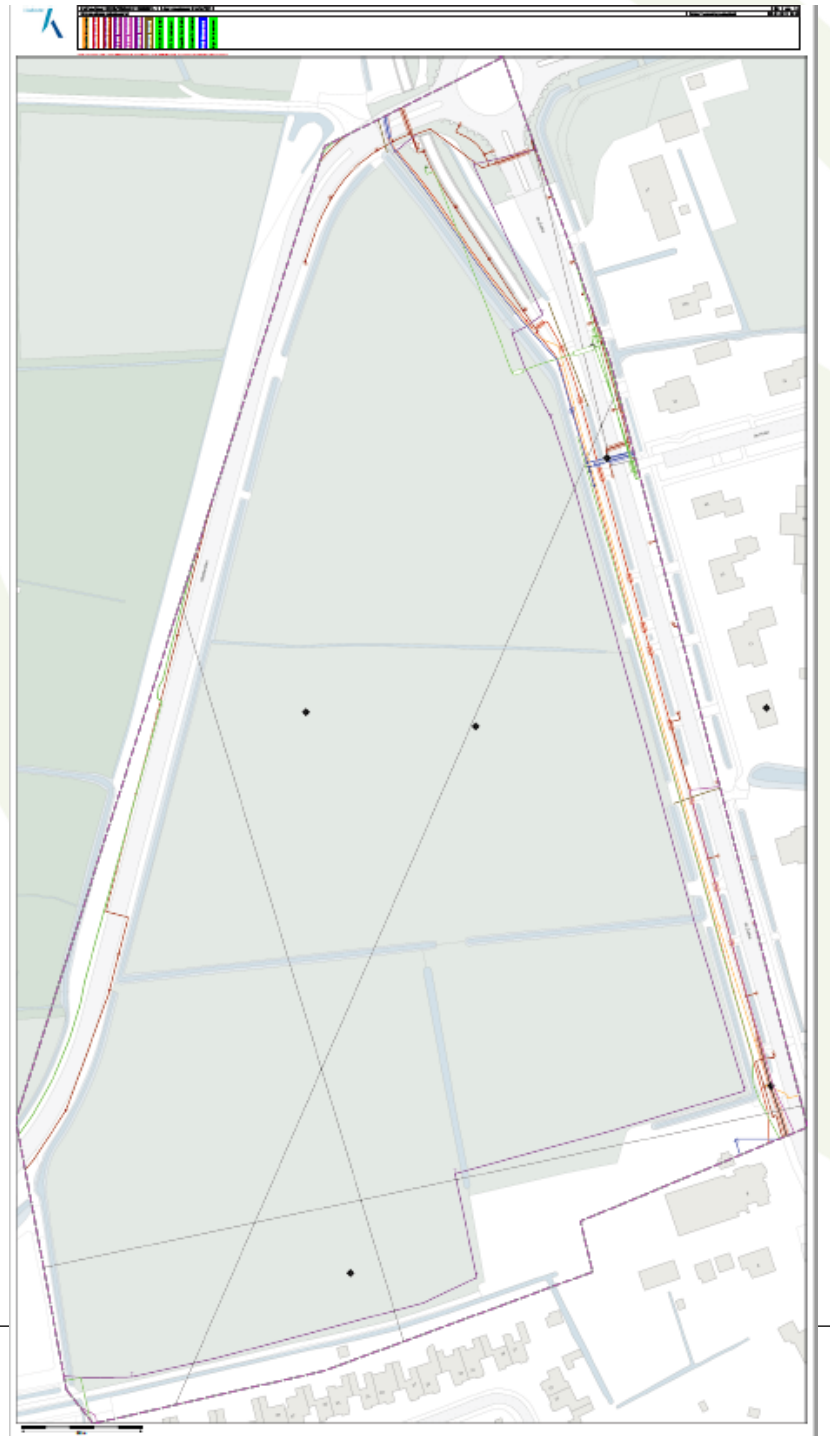
“De Maatlanden vormt de groene zone tussen de landschappen en bebouwing van noord naar zuid”



Uitkomsten onderzoeken

- KLIC melding
- Planschade risicoanalyse
- Bodemonderzoek
- Ecologie
- Archeologie
- Verkeer
- Geluid
- Woningtype
- Geohydrologisch onderzoek
- Stedenbouwkundige verkenning
- Financiële haalbaarheid onderzocht

KLIC melding



Bodemonderzoek

- Historisch onderzoek locatie onverdacht
- Mei 2022 veldwerkzaamheden geen bijzonderheden aangetroffen
- Conclusie: bodemkwaliteit die voldoet voor woningbouw
- In later stadium worden analyses gemaakt van grond en grondwater

Ecologie

Vogelrichtlijn

- Nest ooievaar
- Zuidelijk gedeelte is broedgelegenheid aanwezig voor koolmees, pimpelmees, boomkruiper en zwarte kraai
- In plangebied beperkte mate broedgelegenheid aanwezig

Habitatrichtlijn

- Plangebied geschikt als foerageergebied, maar niet essentieel
- Aanwezigheid heikikker en poelkikker kan niet worden uitgesloten
- De poel in het zuiden is mogelijk geschikt als voortplantingslocatie voor Noordse winterjuffer

Ecologie

Nationaal beschermde soorten

- In zuidelijk deel is hazelworm niet uitgesloten
- Aanwezigheid van aantal nationaal beschermde zoogdieren en amfibieën is niet uit te sluiten

Ecologie

Vervolgstappen

- Afstemmen met de provincie over het verdwijnen van het ooievaarsnest
- Werkzaamheden starten buiten broedseizoen
- Vervolgonderzoek naar mogelijke aanwezigheid van heikikker en poelkikker
- Vervolgonderzoek naar mogelijke aanwezigheid van grote bosmuis en hazelworm
- Vervolgonderzoek noordse winterjuffer niet nodig doordat de poel behouden blijft

Archeologie

- Voormalige heidevelden in 19e eeuw ontgonnen voor agrarische doeleinden
- Bureauonderzoek middelhoge tot hoge verwachtingswaarde vindplaats vanaf de Steentijd
- Lage verwachtingswaarde voor late middeleeuwse bebouwing
- Veldonderzoek 50 boringen uitgevoerd
- Bodem in groot gedeelte verstoort, deels intact esdek en podzoolbodems
- Vervolgonderzoek dmv boringen rond intact esdek en podzoolbodems sporen jagers- en verzamelaars

Verkeer

- Gemotoriseerd verkeer via de Maatlanden door nieuw aan te leggen rotonde
- Nieuwe rotonde dient tevens als snelheidsremmer voor Maatlanden
- Fiets en voetgangers via De Zulthe

Geluid

- Geluid van omliggende wegen op locatie in beeld gebracht
- Uitgangspunt is hogere waarde van 53 dB
- Maatlanden natuurlijke geluidswal
- De Zulthe proberen stedenbouwkundig in te passen



Woningtype

- circa 45% sociale-/betaalbare woningbouw (betaalbaar tot NHG)
- circa 55% commerciële woningbouw

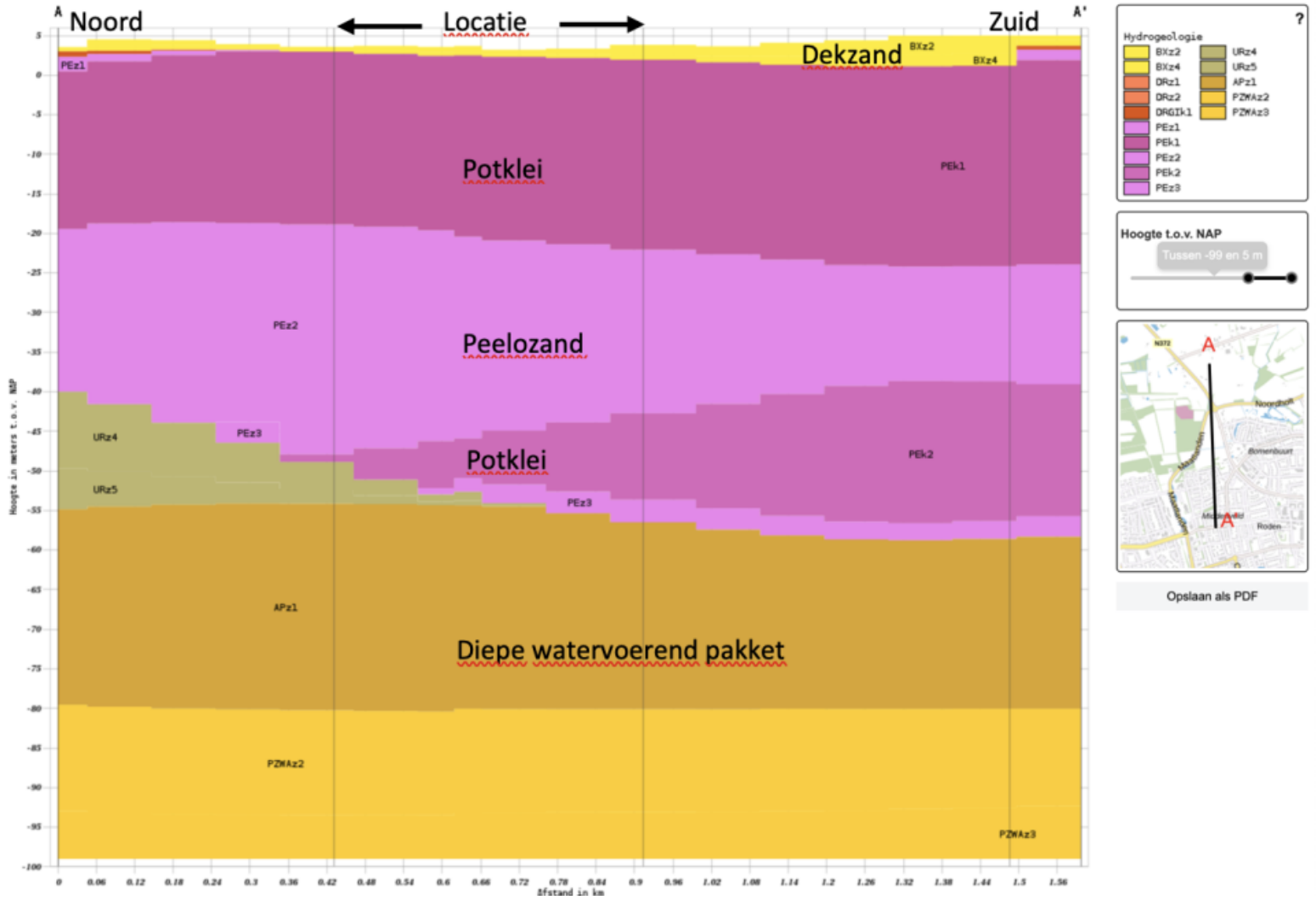
- Exact type wordt in ontwerpfase duidelijk

Geohydrologisch onderzoek

Onderzoeksvragen:

- Is de locatie Maatlanden – De Zulthe vanuit geohydrologisch oogpunt een geschikte locatie voor woningbouw?
- Wat moet er gedaan worden om de locatie geschikt te maken?
- Wat zijn de externe effecten tijdens uitvoering van werkzaamheden en reguliere situatie?

Diepe bodemopbouw



Opslaan als PDF

Ondiepe bodemopbouw: dikte dekzandlaag



Grondwaterstandsmetingen



maaiveld

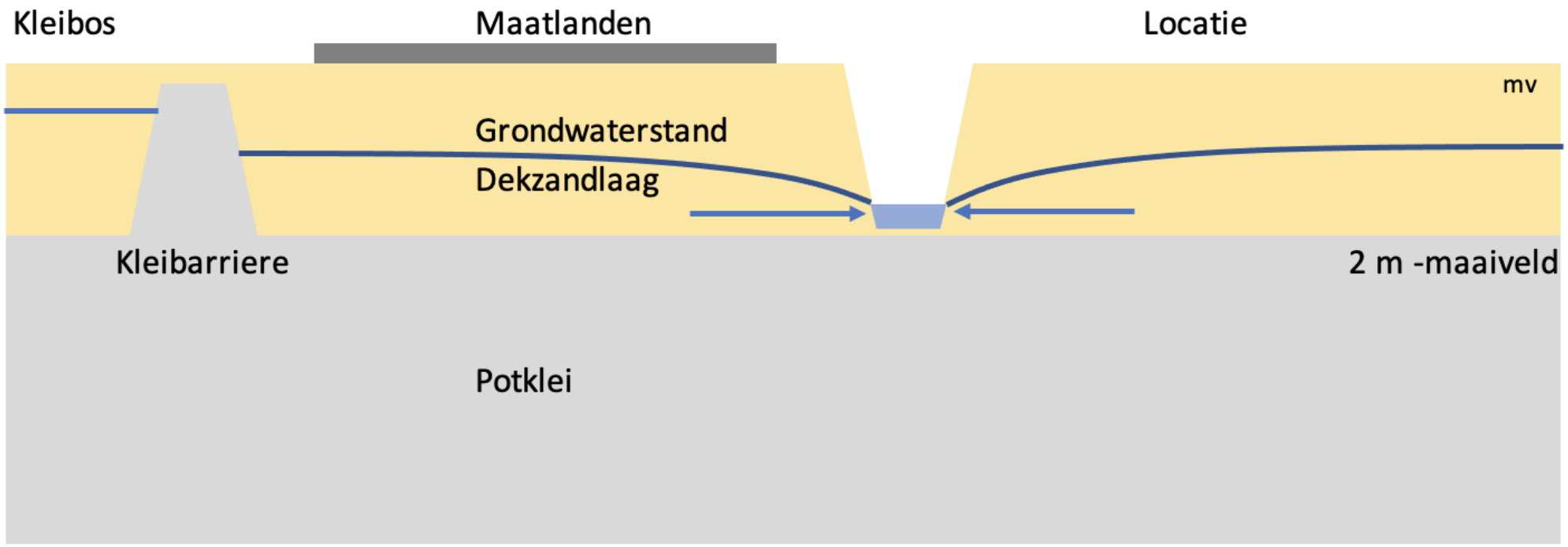
Grondwaterstand



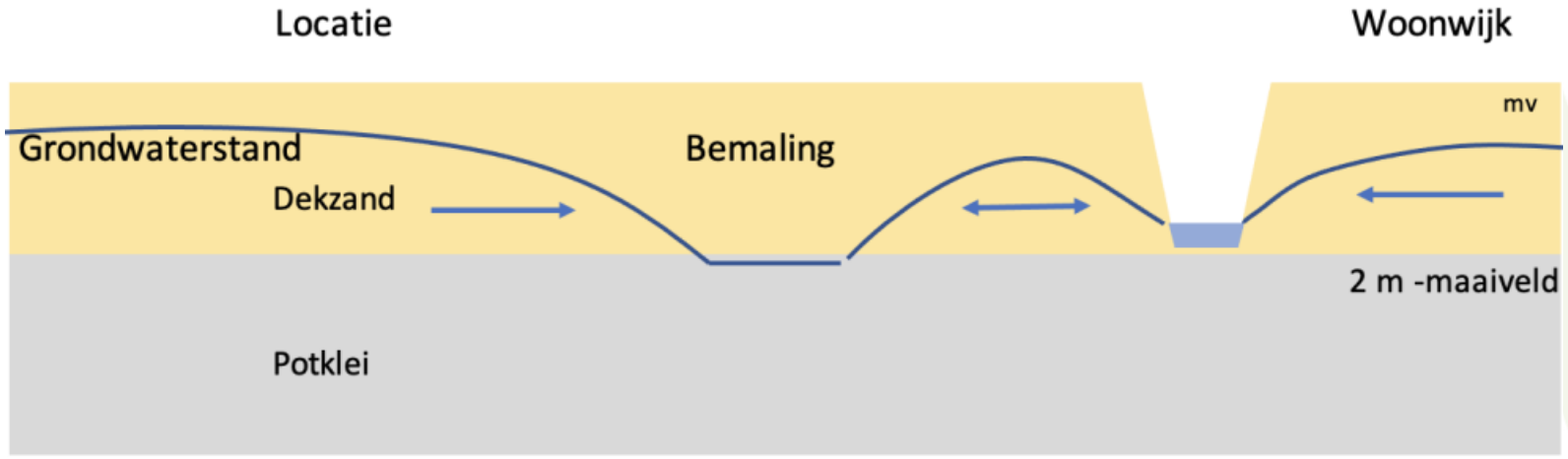
maaiveld

Grondwaterstand

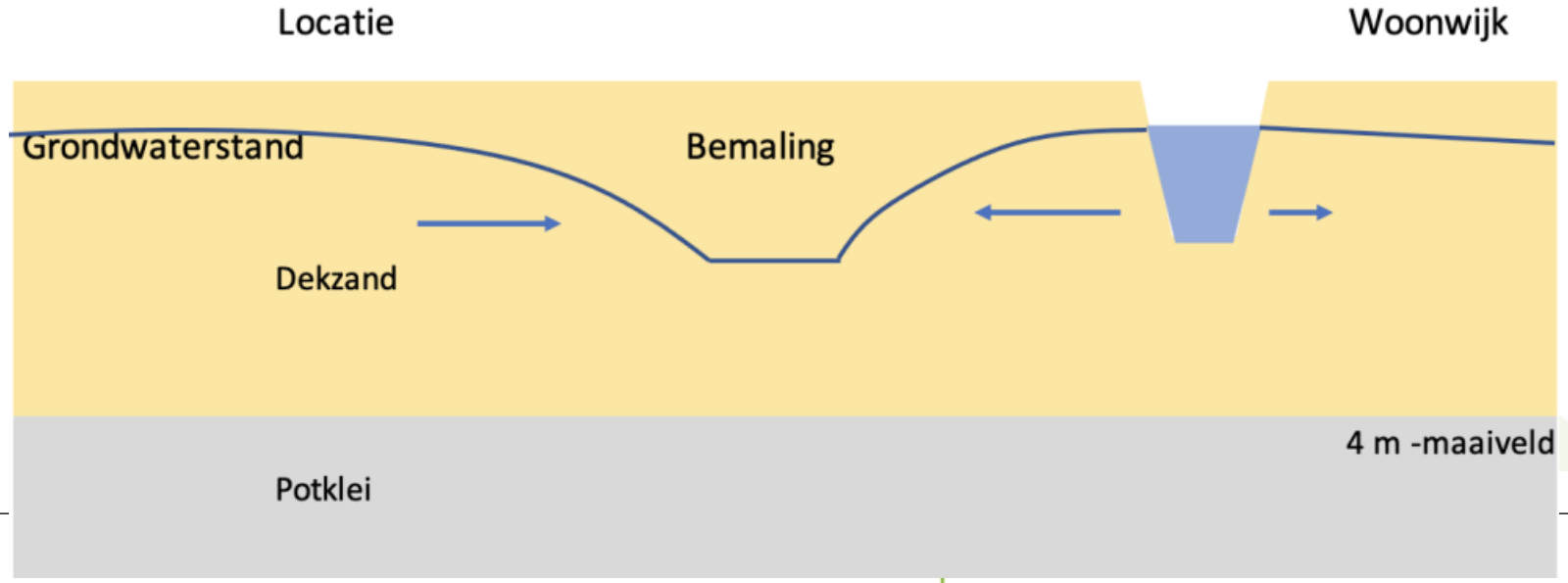
Externe effecten: Kleibos



Externe effecten: Bronnering woonwijk



Bronnering bij dikte dekzandlaag van 4 m



Beantwoording onderzoeksvragen:

- Is de locatie vanuit geohydrologisch oogpunt een geschikte locatie voor woningbouw?

  => Ja mits er maatregelen worden getroffen voor te hoge grondwaterstanden

- Wat moet er gedaan worden om de locatie geschikt te maken?

  => Aanleg drainage of IT riolen bij woningen en wegen. Overwegen te bouwen zonder kruipruimte

- Wat zijn de externe effecten tijdens uitvoering van werkzaamheden en reguliere situatie?

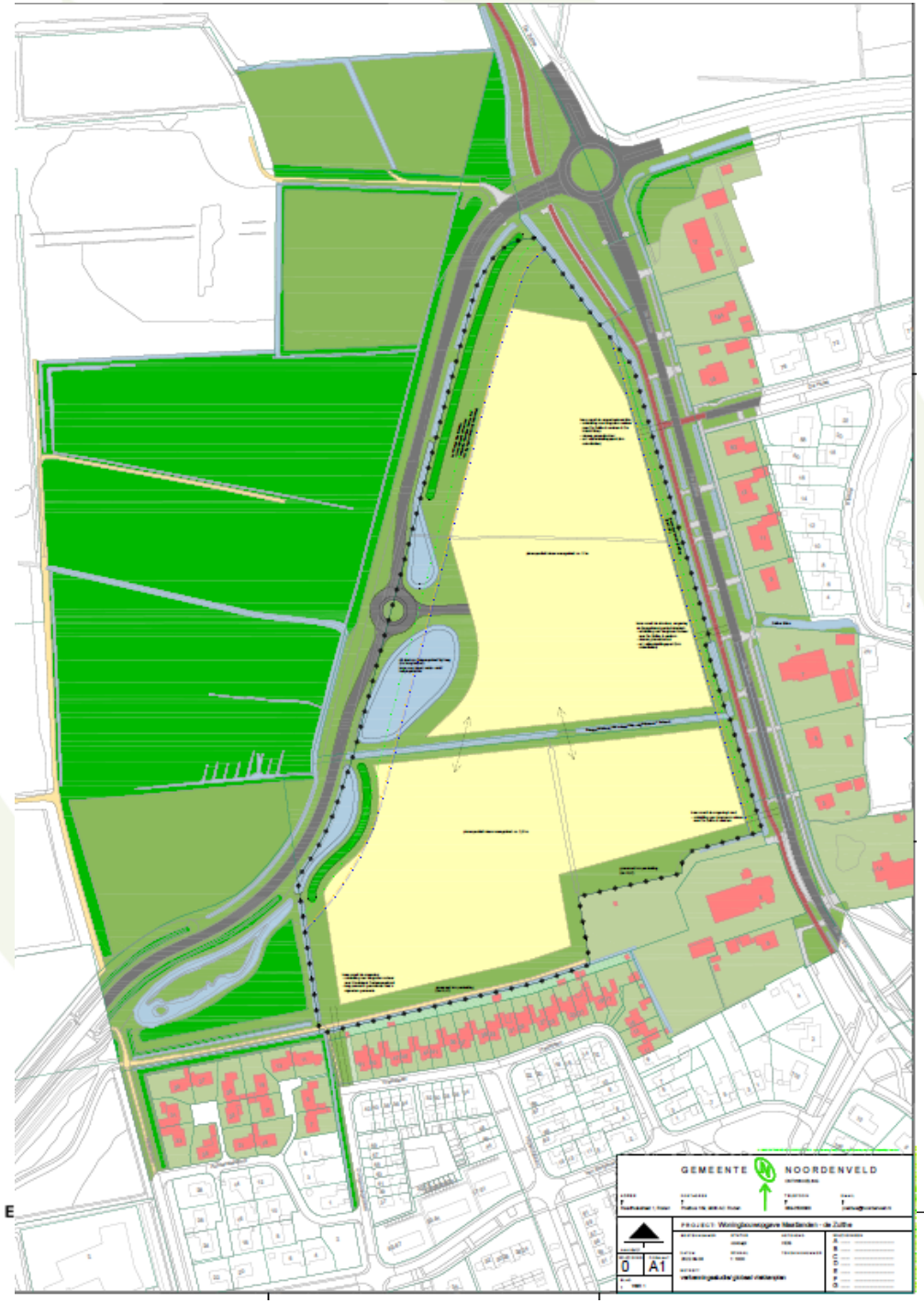
  ⇒*Richting kleibos: geen effect door kleibarrière*

  ⇒*Richting woonwijk: bij bronnering peil in randsloten opzetten*

Stedenbouwkundige verkenning

Uitgangspunten:

- Gemotoriseerd verkeer via rotonde Maatlanden, voet/fiets via De Zulthe
- Water in middengebied
- Natuurlijke geluidswallen langs Maatlanden
- Circa 100 woningen



Conclusie

- De locatie is geschikt te maken voor woningbouw
- Woningbouw op deze locatie wijkt af van de Omgevingsvisie

Vervolg

- College van B&W neemt in december een besluit
- 22 februari 2023 oordeelsvormende raadsvergadering
- 8 maart 2023 besluitvormende raadsvergadering

Vragen?