Ruimtescan
De Haan en Muldersweg, Gemeente Staphorst

Status: Definitief
Datum: 23-4-2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
   Disclaimer 3
2. Toetsing beleid 4
   2.1 Provinciaal beleid 4
   2.2 Beleid Waterschap 6
   2.3 Gemeentelijk beleid 7
3. Toetsing omgevingsaspecten 13
   3.1 Geluid 13
   3.2 Geur 15
   3.3 Archeologie 16
   3.4 Externe veiligheid 17
   3.5 Ecologie 17
   3.6 Bedrijven en milieuzonering 17
   3.7 Bodem 19
   3.8 Lucht 20
   3.9 Verkeer 21
   3.10 Parkeren 21
   3.11 Trillingen 21
   3.12 Water en klimaat 21
   3.13 Windmolens 22
   3.14 Spuitzones 22
   3.15 Juridische aspecten 22
   3.16 Kabels en leidingen 22
4. Overzichtskaarten omgevingsaspecten 24

1. Inleiding

Voor u ligt de Ruimtescan voor De Haan en Muldersweg, gemeente Staphorst. Dit document geeft de uitkomsten weer van het onderzoek naar de ontwikkellocaties De Haan en Muldersweg, hierna ‘zoekgebieden’ genoemd. De zoekgebieden zijn hieronder afgebeeld in figuur 1.In de Ruimtescan zijn de beleid- en omgevingsaspecten getoetst en de kansen en belemmeringen voor ontwikkeling van de zoekgebieden onderzocht.



Figuur 1: De zoekgebieden op kaart

Disclaimer

De inhoud van deze ruimtelijke scans is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. De gemeente aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden. Dit document biedt een eerste overzicht van relevante aspecten. Locatie specifiek onderzoek is noodzakelijk om een volledig beeld te kunnen geven. Voor meer of aanvullende informatie over de inhoud en de actuele stand van zaken kunt u contact opnemen met medewerkers van de afdeling Fysieke Leefomgeving, verantwoordelijk voor de ruimtelijke ordening van de gemeente Staphorst.

2. Toetsing beleid

Het navolgende overzicht van relevante wet- en regelgeving is opgesteld op basis van de huidige wet- en regelgeving (november 2024).

2.1 Provinciaal beleid

De doorvertaling van de huidige Omgevingsvisie van Overijssel vindt plaats in de Omgevingsverordening uit 2024.

Omgevingsvisie
Het zoekgebied nummer 6 (Muldersweg) is binnen de bebouwde kom gelegen en betreft een inbreidingslocatie. Er zijn daarom vanuit de omgevingsvisie geen belemmeringen voor een nieuwbouwontwikkeling op deze locatie. Zoekgebied nummer 5 (De Haan) ligt niet in de bebouwde kom. Bij wijziging van het omgevingsplan is bij zoekgebied 5 afstemming met de provincie Overijssel nodig voor het uitbreiden van de bebouwde kom.

Omgevingsverordening
De omgevingsverordening brengt geen rechtstreekse belemmeringen, maar wel voorwaarden voor de ontwikkeling. Afstemming met de provincie Overijssel is met name nodig voor zoekgebied 5, omdat dit momenteel buiten de bebouwde kom is gelegen.

Overijsselse ladder voor duurzame ontwikkeling
Zoekgebied 6 betreft een inbreidingslocatie en past daarom goed binnen het principe voor ‘zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’. Zoekgebied 5 ligt wel buiten de bebouwde kom, waardoor extra ruimtebeslag ontstaat voor stedelijke functies, maar wel aansluitend op bestaand bebouwd gebied. Daarbij moet aannemelijk worden gemaakt dat:

a. er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied;
b. de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en transformatie;
c. mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

De ontwikkeling van zoekgebied 5 is te onderbouwen vanuit de woondeal, de woonvisie en het woningbehoefteonderzoek. Daarnaast is dit ruimtelijk een logische uitbreidingslocatie omdat deze aansluit op de bebouwde kom van Staphorst en is gelegen tussen de A28 en Staphorst.

Ruimtelijke kwaliteit
Ontwikkelingen moeten bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit en aansluiten bij de gebiedskenmerken cf. Catalogus Gebiedskenmerken.

- Natuurlijke laag: Laagveengebieden (in cultuur gebracht)
  Ambitie: Voor de laagveengebieden is een hoog waterpeil van belang om inklinking tegen te gaan. Het open karakter is zowel ruimtelijk waardevol, als voor weidevogels en ganzen.

- Laag agrarisch cultuurlandschap: Laagveenontginningen
  Ambitie: De ambitie is de cultuurhistorische kwaliteiten van het laagveenlandschap zoveel als mogelijk in stand te houden en beleefbaar te maken. De grote open ruimtes, het patroon van sloten met beplantingen, de vochtige bloemrijke weides geven dit landschap grote belevingswaarde en zijn essentieel voor de leefomgeving van weidevogels. Het karakteristieke bebouwingspatroon (voorkant aan de openbare weg; achterkant aan het landschap) vormt vertrekpunt bij herstructurering, verdichting en uitbreiding van de agrarische bebouwing en de woon-/ werkmilieus.

- Laag agrarisch cultuurlandschap: Jonge heide- en broekontginningslandschappen (alleen zuidkant zoekgebied 5)
  Ambitie: De ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken.

- Stedelijke laag: Verspreide bebouwing
  Ambitie: De ambitie voor verspreide bebouwing heeft alleen betrekking op vrijkomende erven en is niet relevant voor de ontwikkeling.

Kwaliteitsimpuls groene omgeving
Bij de ontwikkeling moet het verlies aan ecologische of landschappelijke waarden in voldoende mate worden gecompenseerd door investeringen in versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Dit geldt met name voor zoekgebied 5.

Sturen op water en bodem
Toekomstige plannen in deze zoekgebieden moeten bijdragen aan het behoud en het versterken van een klimaatrobuust water- en bodemsysteem.

Woningbouwafspraken
Omgevingsplannen staan alleen toe dat nieuwe woningen worden gerealiseerd als de bouw van deze woningen past binnen de geldende woonafspraken, zoals deze zijn gemaakt door de regio en vastgelegd in bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeenten. Deze zijn dus vigerend voor het aantal woningen dat kan worden gerealiseerd binnen de zoekgebieden.

2.2 Beleid Waterschap

Waterschapsverordening

Hierin zijn verschillende beperkingsgebieden opgenomen rondom watergangen. Er liggen geen watergangen in de buurt van zoekgebied 6, maar wel in het westen van zoekgebied 5. Dit is een categorie A-watergang, een type dat specifieke watersysteemdoelen heeft: waterkwaliteit, wateraanvoer, anti-verdroging of -vernatting, waterberging en wordt beheerd door Waterschap Drents Overijsselse Delta. De functie van deze watergang(en) moet te allen tijde worden gegarandeerd. Deze kunnen niet zonder omgevingsvergunning worden gedempt of gewijzigd. Een waterhuishoudkundig onderzoek wordt geadviseerd om verplichtingen en/of beperkingen uit te sluiten. Daarnaast is het niet mogelijk om veel van de noodzakelijke activiteiten te verrichten in de beperkingsgebieden zonder een omgevingsvergunning.



Figuur 2: Waterlichamen met beperkingsgebieden

Waterbeheerprogramma 2022-2027

De zoekgebieden vallen onder de gebiedsuitwerking Benoorden de Vecht in het stroomgebied Galgenrak en Streukelerzijl. Ze zijn niet gelegen in de buurt van initiatieven, ZON-maatregelen, het projectgebied veenweideverkenning of HWBP-projecten. Ook is er nauwelijks sprake van droogtegevoeligheid in de uitbreidingslocatie (zoekgebied 6) en er is geen sprake van een peilbesluit.

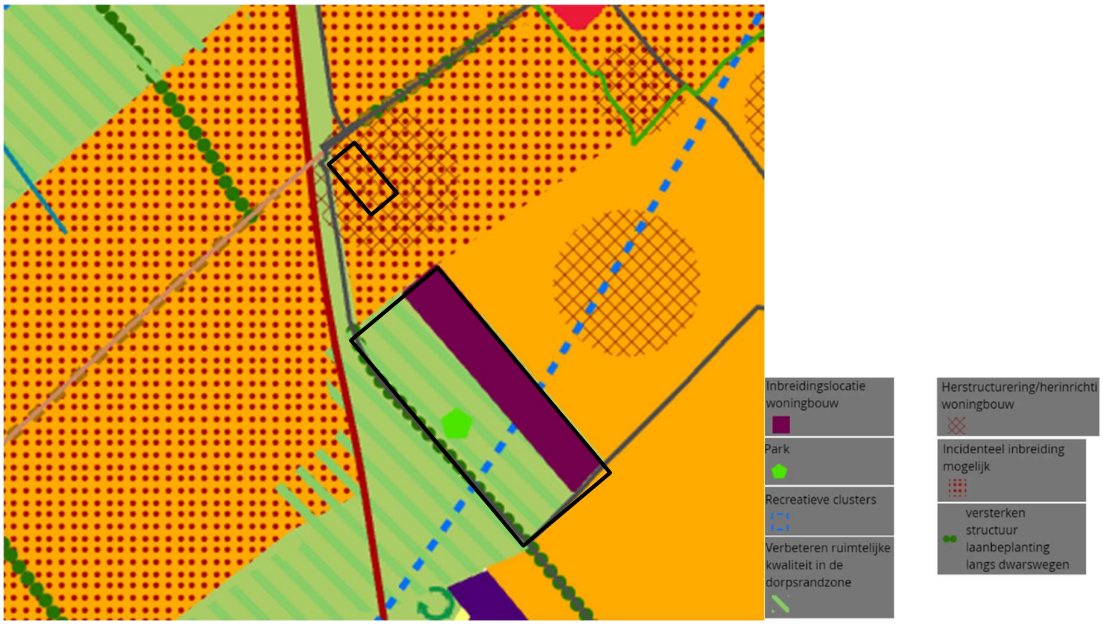
2.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Staphorst 'voor elkaar'
In de Omgevingsvisie zijn de zoekgebieden deels aangemerkt als toekomstige locatie voor wonen en/of herstructurering. De Omgevingsvisie wordt in 2025 geactualiseerd.

Zoekgebied 5 wordt deels aangemerkt als inbreidingslocatie voor woningbouw. Rekening houdend met de hiervoor beschreven provinciale Omgevingsvisie, is het niet duidelijk of dit op bovengemeentelijk niveau als inbreidingslocatie wordt beschouwd. Hierover is afstemming nodig.

Er komen diverse thema's voor binnen zoekgebied 5, waardoor waarschijnlijk keuzes moeten worden gemaakt tussen verschillende ontwikkelrichtingen. De oostzijde van het zoekgebied is aangewezen als inbreidingslocatie voor woningbouw, maar de westzijde is binnen het thema 'positieve gezondheid' aangeduid als een toekomstig park (groen vijfhoek). Het gebied ten noorden van de blauwe stippellijn is aangewezen als recreatief cluster. Daarnaast is de locatie onder 'landbouw en landschap' onderdeel van de dorpsrandzone, waarbij de focus ligt op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Ook maakt het deel uit van Houtssingellandschap de Streek, waar de ambitie is om aantasting van de gebiedskenmerken (voornamelijk kenmerkende houtsingels) tegen te gaan. Zo is de Achthoevenweg (langs de westzijde van het plangebied) aangeduid als 'versterken laanbeplanting langs dwarswegen'. Met woningbouw in het zoekgebied kunnen deze thema's te worden ingepast of er kan worden gezocht naar alternatieve locaties / investeringen elders.

Zoekgebied 6 staat in de omgevingsvisie al aangeduid als 'herstructurering / herinrichting woningbouw' en 'incidenteel inbreiding mogelijk'. Een woningbouwopgave zou hier goed op aansluiten, maar het zoekgebied is ook onderdeel van een zone waar bedrijvigheid en wonen op elkaar worden afgestemd. Er kunnen dus enerzijds economische functies aan de ontwikkeling toe worden gevoegd, maar anderzijds moet rekening worden gehouden met de bestaande bedrijvigheid.



Figuur 3: Kaart vanuit de Omgevingsvisie

Omgevingsplan

De zoekgebieden zijn op dit moment bestemd binnen verschillende bestemmingsplannen die zijn opgenomen als tijdelijk deel van het Omgevingsplan. Zoekgebied 5 ligt grotendeels binnen het bestemmingsplan 'Staphorst Dorp – Rouveen 2016' met enkel een agrarische bestemming zonder gebiedsaanduidingen, dubbelbestemmingen of agrarische bouwvlakken. Het meest zuidelijke gedeelte van het zoekgebied is opgenomen als verkeersbestemming binnen het latere bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Esch 0'. Hier is binnen dit bestemmingsplan een nieuwe rotonde voorzien, maar deze is tot op heden niet gerealiseerd.

Daarnaast is het meest noordelijk gelegen perceel binnen zoekgebied 5 opgenomen in het bestemmingsplan 'De Streek, Veegplan'. Hier geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden', met een dubbelbestemming 'Beschermd dorpsgezicht'. Gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor behoud, herstel en versterking van het karakteristieke dorpsgezicht. Hier kunnen strengere eisen worden gesteld aan de uitstraling, bebouwing, verkeersituatie, veiligheid en/of de milieusituatie.

Zoekgebied 6 ligt daarentegen dichter bij de Gemeenteweg en maakt onderdeel uit van 'De Streek, Veegplan'. Hierbinnen heeft het ene deel een verkeersbestemming met de dubbelbestemmingen 'Archeologie 3' en 'Beschermd dorpsgezicht', en het andere deel de enkelbestemming 'Dienstverlening'.

Voor beide zoekgebieden geldt dat een woningbouwontwikkeling niet binnen de huidige bestemming past. Er is daarom een BOPA of omgevingsplanherziening nodig voorafgaand aan de ontwikkeling.

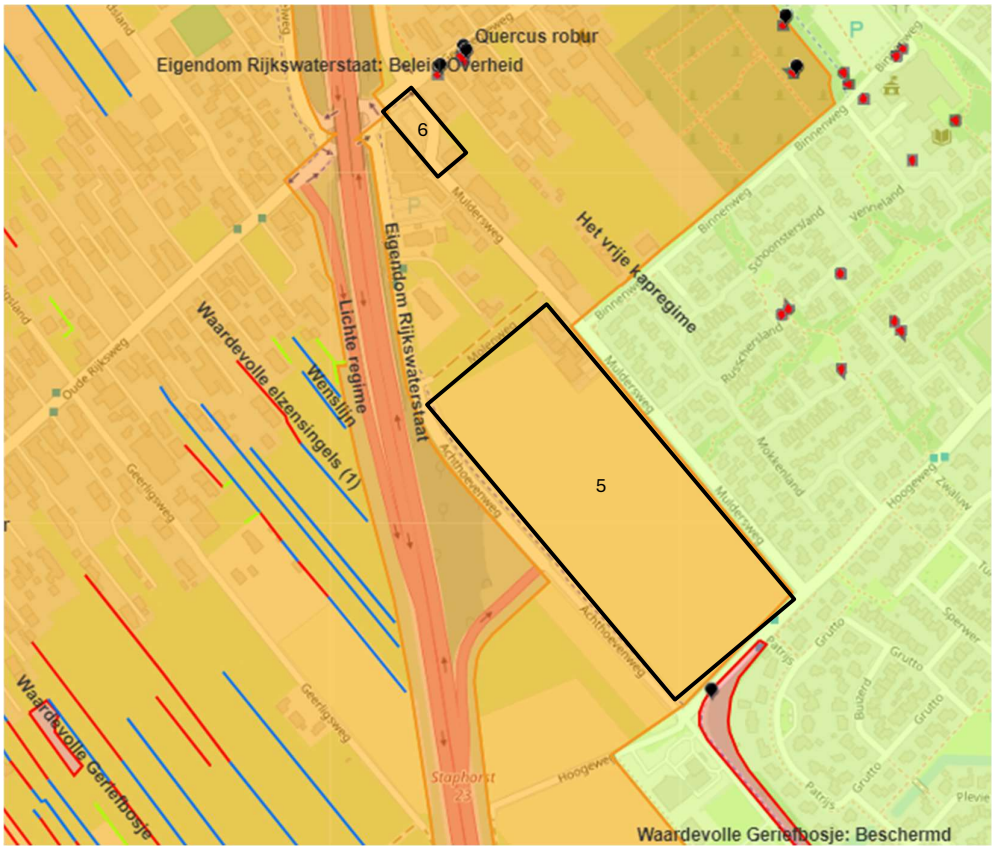


Figuur 4: Het huidige Omgevingsplan

Lichtplan
Geen belemmeringen.

Monumentale bomen
Er zijn geen monumentale bomen in de zoekgebieden.

Beleidsplan gemeentelijke bomen
Voor beide zoekgebieden geldt een licht kapregime waarbij een kapmelding nodig is. Echter, de bomen langs de Gemeenteweg (zoekgebied 6) en Achthoevenweg (zoekgebied 5) maken onderdeel uit van de hoofdboomstructuur. Er wordt gestreefd naar een zo lang mogelijke omlooptijd van deze bomen. Buiten de bebouwde kom, zoals de Achthoevenweg, is de gemeente zeer terughoudend met de kap van bomen. Het duurzaam behoud van de structuur is een zwaarwegende factor in de beoordeling van eventuele nieuwbouwplannen. Rondom zoekgebied 5 behoren de bomen aan de Muldersweg en Molenweg tot de nevenboomstructuren. Het beleid met betrekking tot deze bomen is toleranter en er wordt meer ruimte geboden voor andere belangen en doelen.

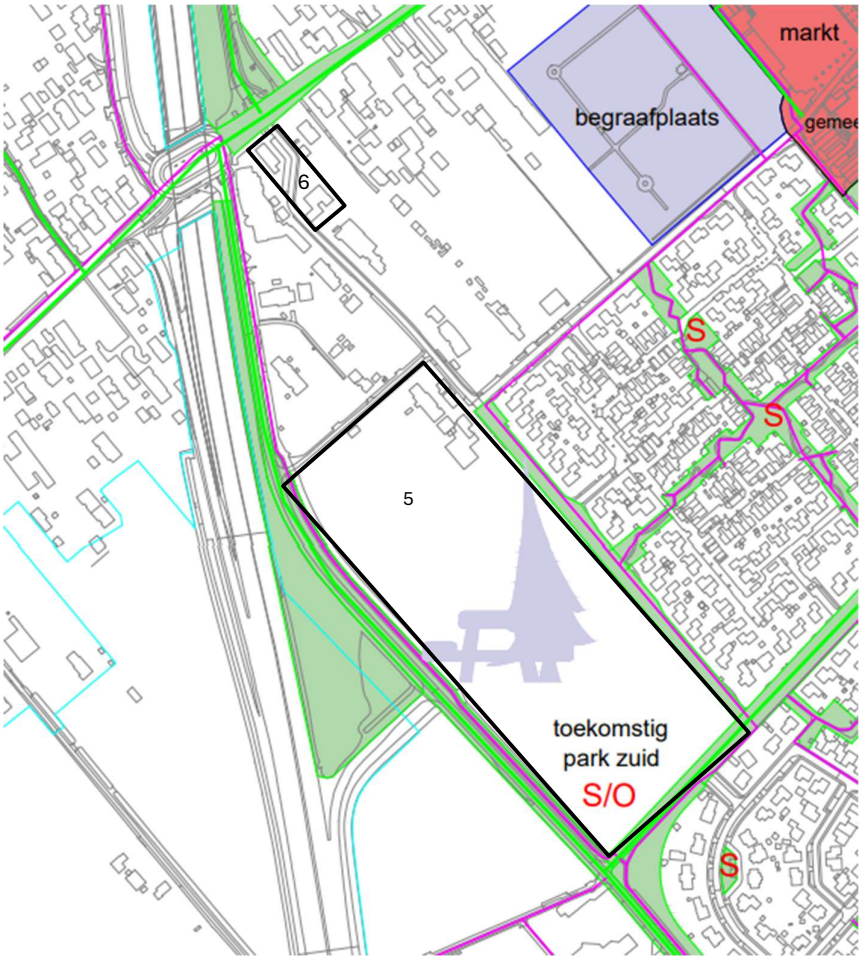


Figuur 5: De Groene Kaart Staphorst

Groenbeleidsplan Staphorst 2019-2030

De beleidsrichtingen zijn als volgt: het verder ontwikkelen, verbeteren en verbinden van ommetjes, fiets- en wandelpaden, inclusief de lange afstandswandelpaden. Er moet rekening worden gehouden met:

- In het beleidsplan wordt aangegeven dat het besloten is om binnen zoekgebied 5 een park aan te leggen dat fungeert als zowel een speelplek als ontmoetingsplek. Er is intern overleg nodig om de plannen af te stemmen op de wens tot woningbouwontwikkeling.
- De Achthoevenweg en Muldersweg zijn beide onderdeel van doorgaande fietsroutes. De visie hierop is: een wandel- en/of fietsverbinding tussen belangrijke plekken, (meestal) door het groen. Ook bedoeld ter bevordering van bewegen en ontmoeten in de directe leef- en werkomgeving. Opgenomen zijn ook het toeristisch fietsknooppuntennetwerk en het wandelknooppuntennetwerk, voor zover binnen de bebouwde kommen. Het is belangrijk om de diverse verkeersstromen van de zoekgebieden af te stemmen op de bestaande fietsroutes.



Figuur 6: Kaart vanuit Groenbeleidsplan Staphorst 2019-2030

Welstand

Zoekgebied 6 ligt in het bijzondere regime van de welstand. Cultuurhistorie is een belangrijke reden om voor een bijzonder regime te kiezen. Bij een bijzonder welstandsregime wordt het gebouw als zelfstandig object en in details getoetst (esthetische benadering). Voor de woningbouw binnen dit zoekgebied kan een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld met een gedetailleerde uitwerking van bebouwingsaspecten zoals materiaal gebruik, raamindeling en detaillering van dakgoot en richels. Dit staat woningbouwontwikkeling niet in de weg.

Zoekgebied 5 ligt in het beperkte regime van de welstand. Bij woningbouwontwikkeling is het mogelijk dat het regime regulier of welstandsvrij wordt.

Landschapsplan
Het landschapsplan beschrijft voornamelijk deelgebieden en landschapstypen in de gemeente. Het brengt een visie op de beeldkwaliteit en strategie voor behoud, herstel en aanleg van gewenste landschapstypen.

Zoekgebied 5 wordt aangemerkt als jonge ontginningenlandschap en zoekgebied 6 is reeds onderdeel van het stedelijk gebied, waarop geen visie is opgesteld in het landschapsplan. Kenmerkend voor het jonge ontginningenlandschap is:

- Lintbebouwing met grote erven en tamelijk veel groen
- Grote groene kamers door wegbeplanting
- Groene kamerstructuur bestaande uit laanbeplanting van eiken
- Rationele (blok)verkaveling met grote percelen.

Gemeentelijk monument/karakteristiek pand
Er staan geen monumentale/karakteristieke panden binnen de zoekgebieden. Dit veroorzaakt dus geen belemmeringen.

Beleidsnotitie Recreatie en Toerisme 2009- 2014
Geen belemmeringen.

Beweeg en sportvisie (2020-2024)
De gemeente Staphorst wil te allen tijde beschikken over een functionele, veilige, goede en duurzame beweeg- en sport infrastructuur. Daarbij is het van belang dat de openbare ruimte, waar mogelijk, beweegvriendelijk wordt ingericht en accommodaties voldoen aan de geldende normen, zodat deze optimaal gebruikt worden voor een gevarieerder, intensiever en gezonder gebruik.

Het park dat binnen de omgevingsvisie is aangewezen als onderdeel van zoekgebied 5 is een van de ontwikkelingen waarbij beweegruimte en speelplaatsen worden gecreëerd. Er is intern overleg nodig om deze plannen met de woningbouwopgave af te stemmen.

Gezondheid/sociaal
Wanneer er meer duidelijkheid is over de invulling van de ontwikkeling, kan deze worden getoetst aan de sociale beleidsstukken. Bijvoorbeeld bij het plaatsen van een voorziening, of bij het beoordelen van aspecten en ambities met betrekking tot een gezonde leefomgeving; dit kan worden getoetst aan het Integraal Beleidsplan 2022.

3. Toetsing omgevingsaspecten

Ter inventarisatie van relevante belemmeringen is in deze fase een de overzicht van de omgevingsaspecten gemaakt. Hier ligt geen specifiek (voor)onderzoek aan ten grondslag. Er is gebruik gemaakt van openbare bronnen en gegevens om te beoordelen of er per aspect al belemmeringen bekend zijn, of dat verder onderzoek nodig is. De inzichten die staan beschreven in dit document kunnen wijzigen op basis van nieuwe informatie of onderzoeken.

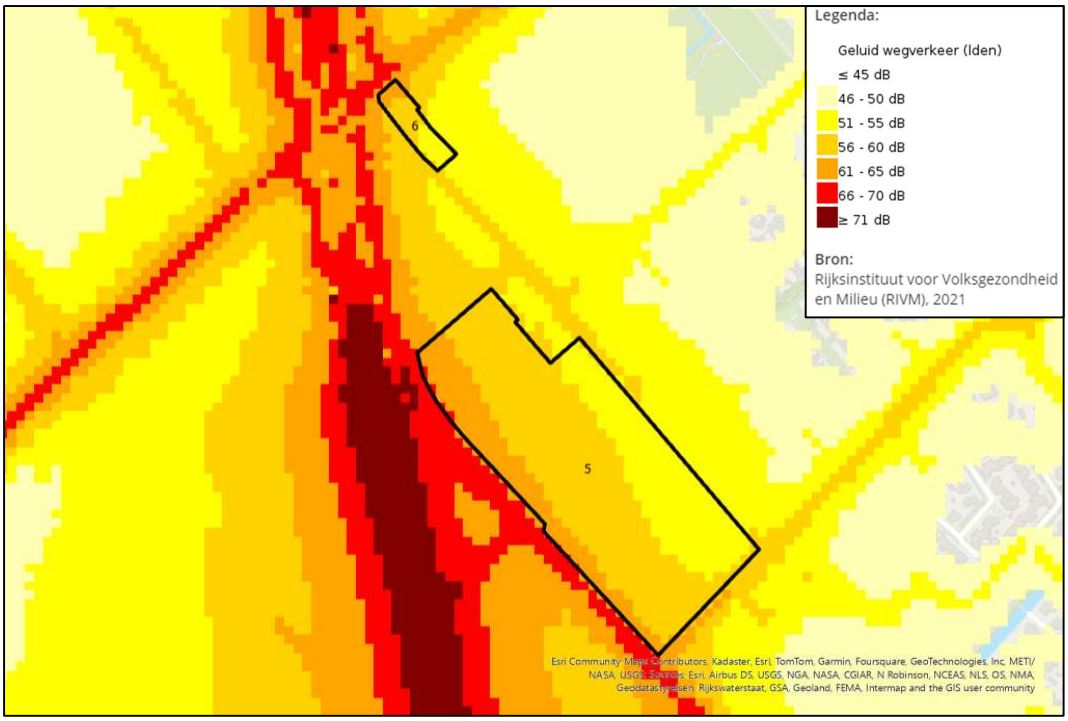
3.1 Geluid

Wegverkeer

De zoekgebieden liggen geheel binnen de geluidzone van de A28. Verder zijn er een mix van diverse 50km/u en 30km/u-zones rondom de beide zoekgebieden. Gezien hiervoor geen geluidproductieplafond is vastgesteld, worden de wegen waarvoor geluidsonderzoek verplicht is bepaald door Artikel 17.5 Omgevingsregeling. Hierin staat beschreven dat het onderzoeksgebied rondom 30km/u wegen 100m is en rondom wegen van meer dan 30 km/u 200m is.

De verwachting is dat de A28 hier de belangrijkste belemmering kan vormen voor woningbouw. Daarvanuit zal de impact naar verwachting relatief groot zal zijn. Figuur 7 laat de door RIVM berekende geluidhinder van de wegen zien. Dit komt door de A28 en de Achthoevenweg. De standaardwaarde geluid op een geluidgevoelig gebouw (53dB Lden) wordt daarin in delen van zoekgebieden overschreden. De geluidsdruk vanuit deze methode valt echter over het algemeen lager uit dan een gedetailleerde berekening of een meting.

Een geluidsonderzoek is nodig om de exacte invloed te bepalen en te bepalen of er een ontheffing nodig is van de geluidsnormen. Hierin kunnen de omliggende wegen ook worden meegenomen omdat de zoekgebieden (gedeeltelijk) binnen hun geluidszones liggen. Er kan in deze fase alvast rekening worden gehouden met een geluidscherm nabij de A28. Daarnaast zal ook in de stedenbouwkundige opzet rekening gehouden moeten worden met de geluidhinder en is er mogelijk sprake van een bouwkostenverhoging.



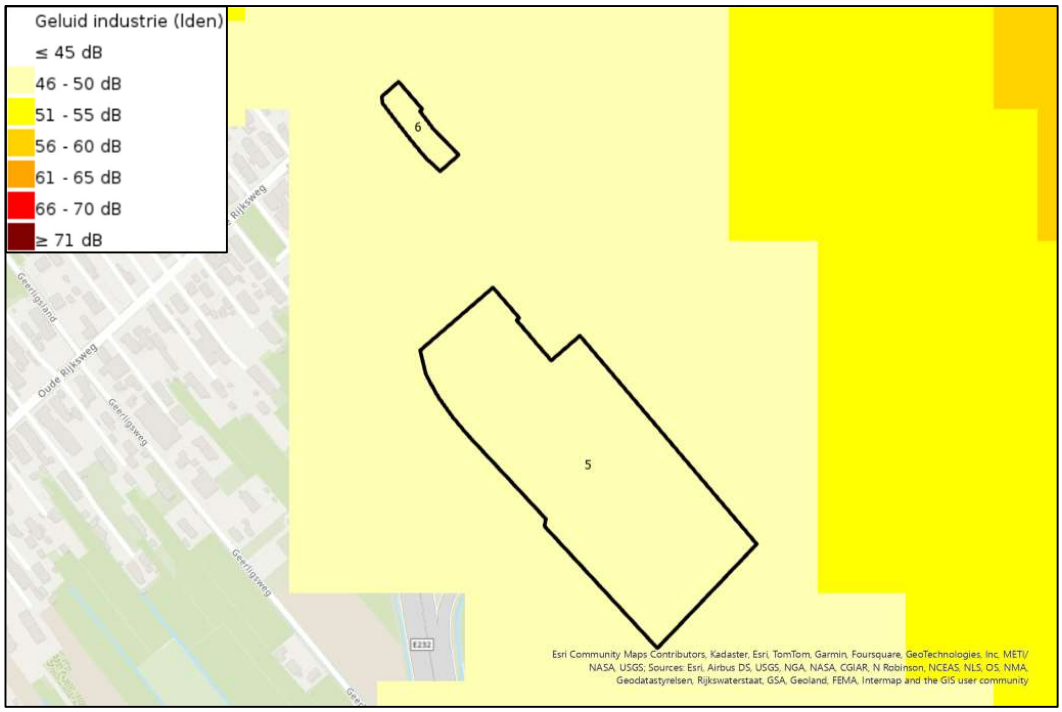
Figuur 7: Geluidhinder van wegen (RIVM, 2021)

Treinverkeer

De spoorweg Zwolle – Meppel ligt op ca. 1km afstand van de beide zoekgebieden. De beide zoekgebieden liggen volledig buiten het geluidaandachtsgebied van deze spoorweg. Akoestisch onderzoek is dus niet nodig.

Industrie

Het bedrijventerrein De Esch ligt op minder dan 100m van zoekgebied 6. Voor dit bedrijventerrein is nog geen geluidsproductieplafond bekend en ook nog geen geluidaandachtsgebied vastgesteld. De overgangsregeling uit de Omgevingswet stelt dat in dit geval de 50db(A) contour vanuit de Wgh (artikel 40) van kracht blijft. De onderstaande kaart laat, puur indicatief, zien dat beide zoekgebieden volgens het rekenmodel van het RIVM minder dan 50dB geluidsinvloed hebben van bedrijventerreinen. Er wordt daardoor geen grote impact verwacht. Echter, om geluidhinder uit te kunnen sluiten, moet bedrijventerrein de Esch worden meegenomen in het akoestisch onderzoek.

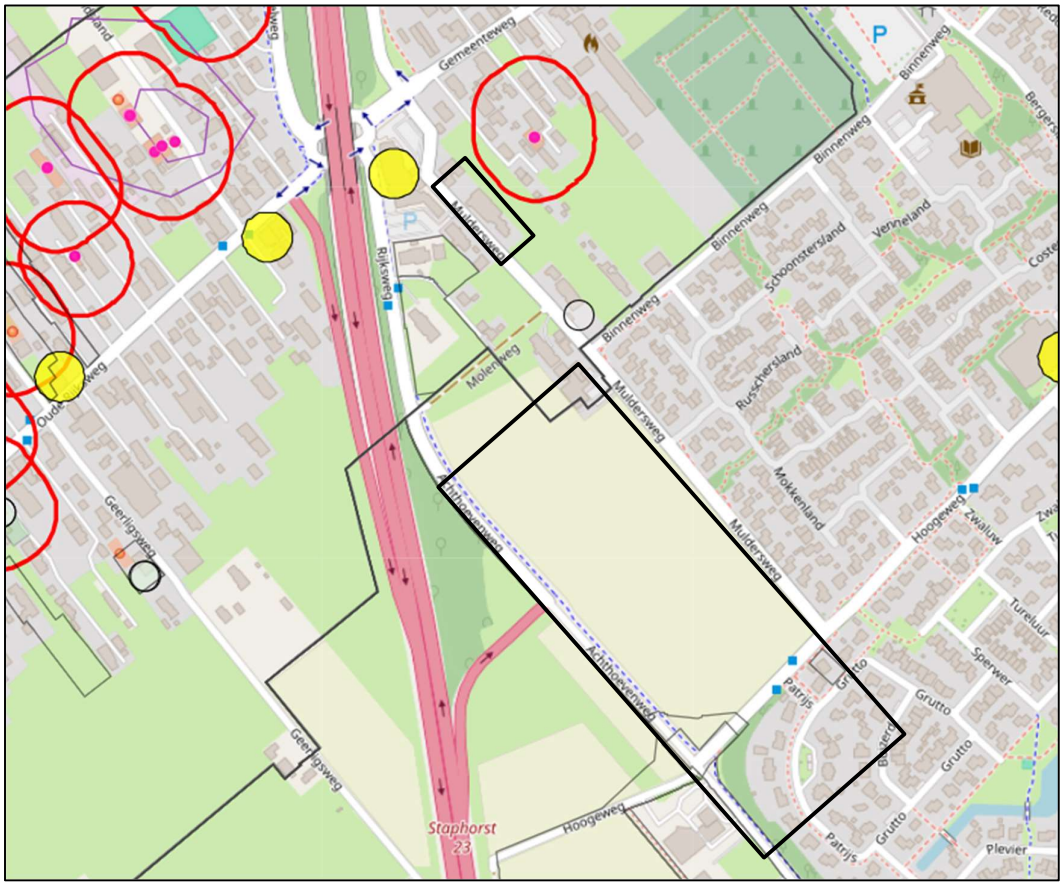


Figuur 8: Geluidhinder als gevolg van bedrijventerreinen

3.2 Geur

Woningen zijn geurgevoelig (Artikel 5.92 Bkl). Geurnormen voor agrarische activiteiten worden door het Rijk bepaald. 100m is de grootste hinderafstand opgenomen in § 5.1.4.6.4 Bkl. Binnen een straal van 100m van de zoekgebieden zijn geen agrarische bouwvlakken aanwezig. Daarnaast wordt ervan uitgegaan dat de zoeklocaties bij ontwikkeling onderdeel worden van het stedelijk gebied van Staphorst, en daardoor binnen de bebouwingscontour geur vallen. De hinderzone rondom agrarische bouwvlakken waar rekening mee moet worden gehouden is dan 50 meter.

In figuur 9 is een uitsnede van de geurkaart van de gemeente Staphorst opgenomen. Hierin zijn de agrarische bouwvlakken aangeduid met roze stippen met daaromheen rode cirkels die de hinderzone uitbeelden (50m). De beide zoekgebieden liggen niet binnen de hinderzone van een agrarisch bouwvlak. De gemeente werkt aan een nieuwe geurkaart en de huidige versie is hieronder te zien. Deze laat geen geurcontouren in het zoekgebied zien, maar de kaart is niet geactualiseerd sinds februari 2017. De omgevingsdienst heeft aangegeven dat ook vanuit hun zakensysteem geen wijzigingen bekend zijn sinds 2017. De geurcontouren op de geurkaart kunnen dus worden aangehouden.



Figuur 9: Geurkaart gemeente Staphorst (februari 2017)

3.3 Archeologie

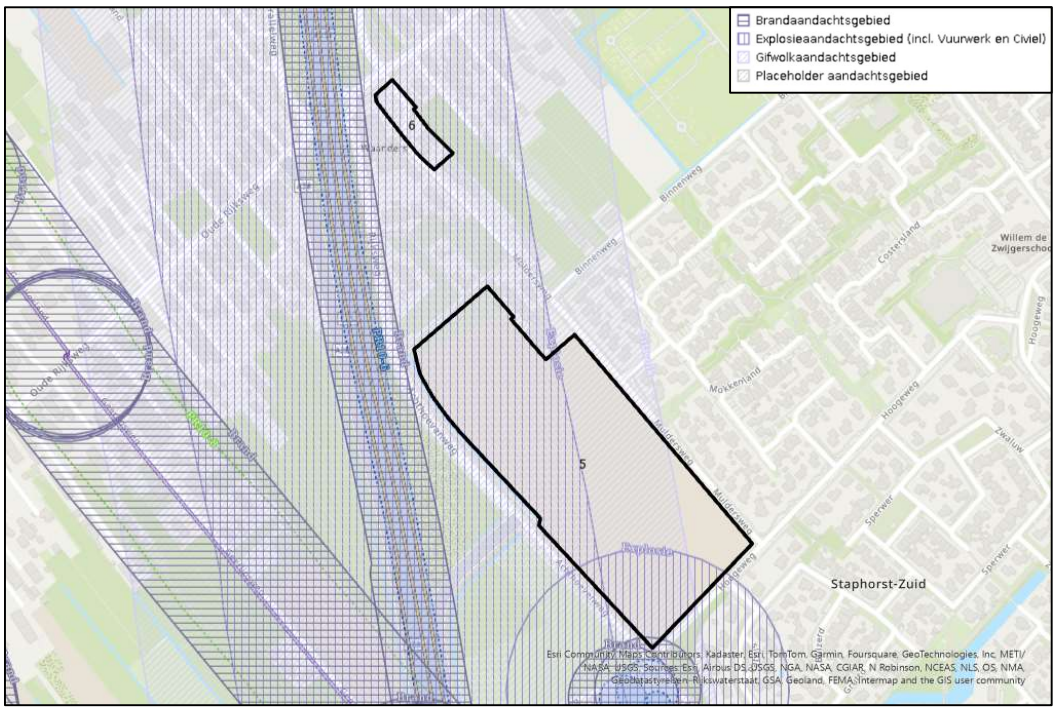
In het omgevingsplan is zowel binnen zoekgebied 5 als 6 grotendeels geen archeologische dubbelbestemming opgenomen. Bij zoekgebied 5 is er een uitzondering voor de toekomstige rotonde in het zuiden, waar in het omgevingsplan ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' is toegevoegd. Ook de archeologische verwachtings- en beleidskaart laat bij zoekgebied 5 een lage verwachtingswaarde zien. Hierdoor is wel onderzoek nodig bij ontwikkelingen dieper dan 40cm en groter dan 1,5ha. Daar zal sprake van zijn. Omdat het gaat om een lage verwachtingswaarde, zullen de kosten naar verwachting beperkt zijn.

Zoekgebied 6 conformeert zich grotendeels aan het bovenstaande, met eveneens een lage archeologische verwachtingswaarde. Het ligt echter langs de gemeenteweg, waar het grenst aan percelen waarbij geldt: 'een hoge verwachting voor middeleeuwen en nieuwe tijd bij cultuurhistorisch element of in dorpskern'. Aan de randen van het zoekgebied geldt deze hoge verwachtingswaarde, en afhankelijk van de locatie van de werkzaamheden moet hier mogelijk rekening mee worden gehouden. In dit geval kan rekening worden gehouden met hogere archeologische kosten en is onderzoek ook nodig bij ingrepen dieper dan 50 cm en met een oppervlakte van minimaal 100 m^2.

3.4 Externe veiligheid

De A28 is een belangrijke risicobron voor de zoekgebieden. Zoekgebied 5 ligt bijna volledig, en zoekgebied 6 volledig, binnen de gifwolk- en explosieaandachtsgebieden van de A28. Daarnaast is er nog een risico in het zuiden van zoekgebied 5. Dit is het LPG station aan de rand van bedrijventerrein de Esch. De explosie- en brandaandachtsgebieden overlappen met een deel van het zoekgebied.

De aandachtsgebieden betekenen niet dat er geen ontwikkeling kan plaatsvinden, maar het groepsrisico zal wel nader moeten worden onderzocht/onderbouwd. Een (groeps)risico-onderzoek kan randvoorwaarden stellen aan de bouweisen (mogelijk duurdere bouw) en positionering van gebouwen.



Figuur 10: Aandachtsgebieden externe veiligheid

3.5 Ecologie

De zoekgebieden liggen niet binnen NNN of Natura2000 gebieden. Wel is een Aerius berekening nodig omdat het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied op ca. 4,5 km ligt. Voor soortenonderzoek is daarnaast tenminste nog een vooronderzoek nodig.

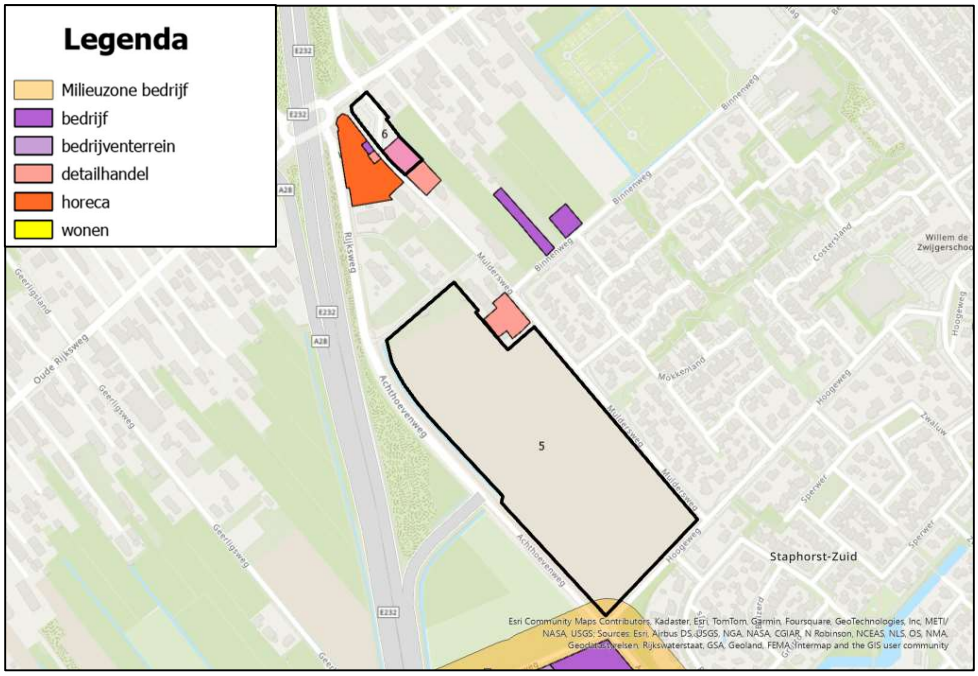
3.6 Bedrijven en milieuzonering

Voor dit vooronderzoek is uitgegaan van de beschikbare informatie op het Omgevingsloket en de richtafstanden vanuit de VNG-publicatie. De milieuzones van

omliggende bedrijven zijn afgestemd met de omgevingsdienst. De omgevingsdienst heeft aangegeven dat hier kan worden uitgegaan van een gemengd gebied.

Bijna alle bedrijven rondom de zoekgebieden vallen onder in categorie 1, waarvoor in een gemengd gebied geen hindercontour wordt aangehouden. De uitzonderingen zijn het tankstation en Bedrijventerrein de Esch ten zuiden van zoekgebied 6. Deze hebben allebei een hindercontour van 50m[2]. Ook in de feitelijke situatie zijn hier geen functies aanwezig die meer hinder creëren.

Bedrijf	Bron	milieuzone	Hindercontour
Bedrijventerrein de Esch	Bestemmingsplan	3.2	50m
Tankstation	Quickscan OD	3.1	50m[1]
De Haan Boeken Muldersweg 8a	VNG, gelijkgesteld aan 581 (uitgeverij kantoor)	1	0m
Hotel Waanders Rijksweg 12	Quickscan OD	1	0m
Muldersweg 3	Quickscan OD	1	0m
Muldersweg 5	Quickscan OD	1	0m



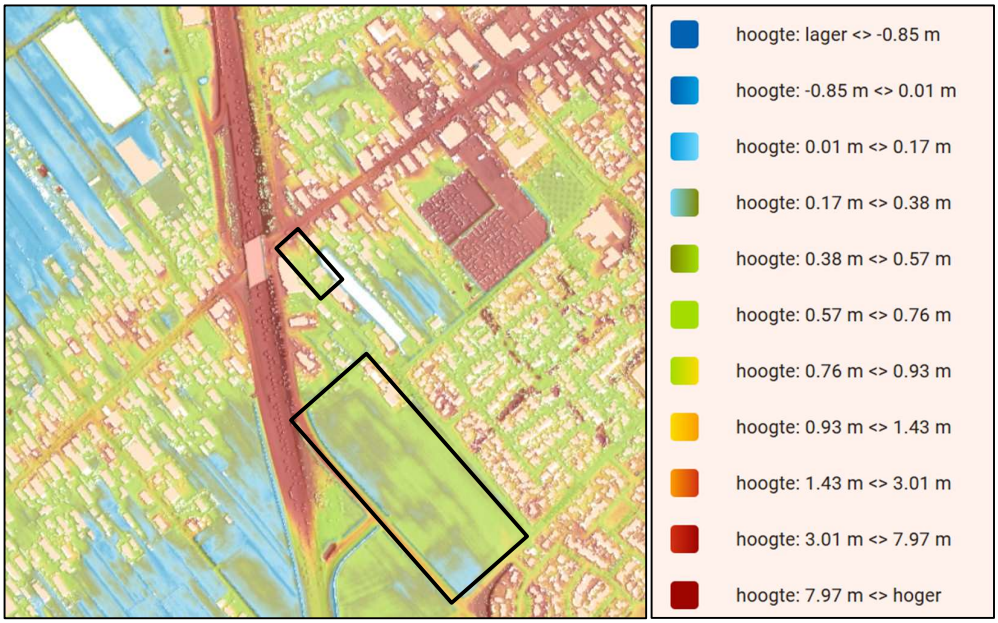
Figuur 11: hindercontouren vanuit bedrijven

[1] Normaal gesproken wordt de hindercontour bij een gemengd gebied verlaagd. Dit is in dit geval niet toegestaan vanwege het aspect veiligheid (conclusie quickscan OD)

3.7 Bodem

Bodemhoogte

De beide zoekgebieden liggen tussen de 1-1,5m NAP. Dit is ongeveer gelijk aan de directe omgeving. Alleen de wegen en nabijgelegen bouwkavelskavels zijn iets opgehoogd t.o.v. de zoekgebieden.

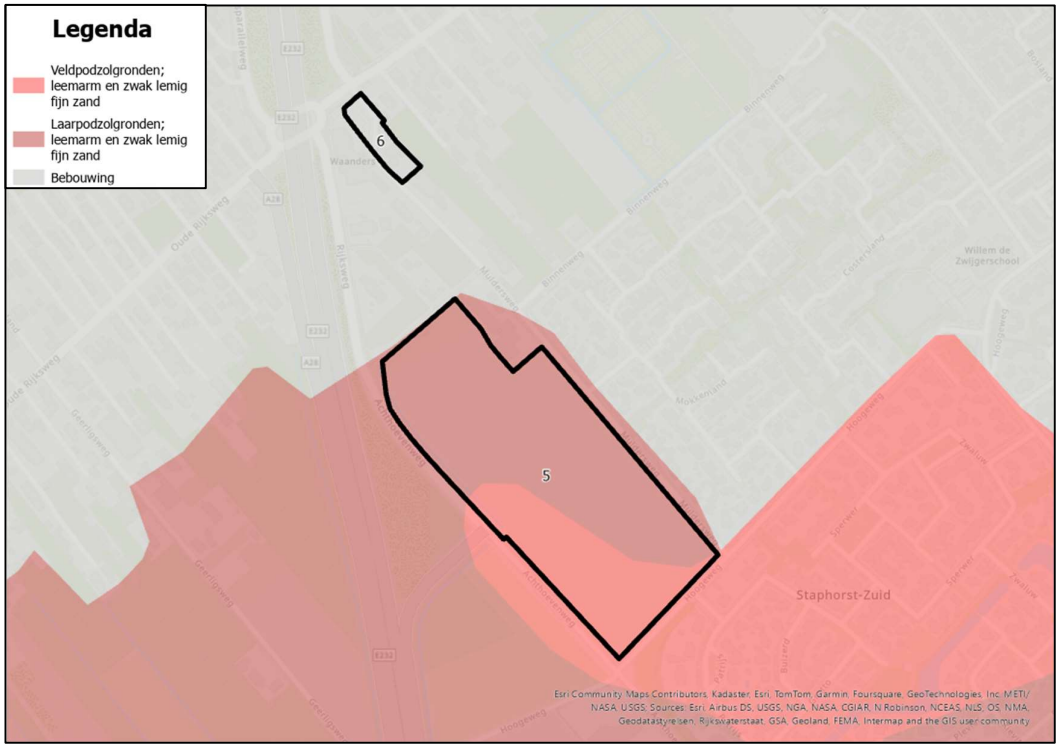


Figuur 12: Hoogtekaart (AHN4) met globale zoekgebieden (zwart)

Bodemtypen

Op basis van het bodembestand worden in zoekgebied 5 twee bodemtypen verwacht met veel onderlinge overeenstemming. Aan de zuidkant is sprake van Veldpodzolgronden (leemarm en zwak lemig fijn zand). Dit zijn humuspodzolgronden zonder ijzerhuidjes en met een dunne humushoudende bovengrond. De bovengrond bestaat uit leemarm of zwak lemig fijn zand. De rest van het zoekgebied betreft Laarpodzolgronden (leemarm en zwak lemig fijn zand). Dit zijn humuspodzolgronden zonder ijzerhuidjes en met een matig dikke humushoudende bovengrond. De bovengrond bestaat uit leemarm of zwak lemig fijn zand.

Van zoekgebied 6 is geen bodemtype bekend dit reeds onderdeel was van de bebouwde kom toen de bodemdata in beeld werd gebracht.



Figuur 13: Kaart met Bodemtypen tot 1,20m (Wageningen Environmental Research, 2023)

Bodemverontreiniging

Er is voor beide gebieden zeer beperkte informatie beschikbaar over historische vervuiling. Voor zoekgebied 5 zijn geen historische bodemonderzoeken bekend. Het dichtstbijzijnde onderzoek dat de afgelopen tijd is uitgevoerd was voor bedrijventerrein de Esch, echter zijn er geen monsters genomen in of nabij zoekgebied 5.

Voor zoekgebied 6 geldt dat er in 2004 een bodemonderzoek heeft plaatsgevonden op het perceel aan de Muldersweg 3. Hier is restverontreiniging aangetroffen van een benzine-service-station die tussen 1966 en 1975 actief was. Het gedeelte dat in het huidige omgevingsplan een ‘maatschappelijk’ bestemming heeft, is destijds gesaneerd. Waarschijnlijk is er nog restverontreiniging onder de verkeersbestemming aanwezig.

Voor beide zoekgebieden moet tenminste een verkennend bodemonderzoek plaatsvinden. Bij zoekgebied 6 wordt het risico op vervuiling hoog ingeschat en kan in deze fase rekening worden gehouden met sanering.

3.8 Lucht

Dit aspect is niet relevant. Bij toevoeging van minder dan 1500 woningen is luchtkwaliteit in ieder gevalp ‘niet in betekende mate’ (NIBM) (Artikel 5.54 Bkl).

3.9 Verkeer

De stovonde (ovale rotonde op- en afrit A28) is in het verkeersbeleid aangewezen als één van de grootste knelpunten in de gemeente Staphorst. Een woningbouwontwikkeling binnen zowel zoekgebied 5 als 6, zal veelvuldig gebruik maken van de stovonde. De nieuwe verkeersstromen moeten hier worden afgestemd op de capaciteit. Met name vanuit zoekgebied 5 zal een eventuele ontsluiting via de Achthoevenweg bijdragen aan de verkeersproblemen op de stovonde. Dit komt doordat een conflict ontstaat tussen het ingaande en het uitgaande verkeer richting de noorderlijke brug. Met name de linksafbewegingen ná de stovonde (voor verkeer dat linksaf slaat richting één van de opritten A28) zullen bepalend zijn voor de capaciteit (Verkeersplan gemeente Staphorst).

3.10 Parkeren

De norm ligt tussen de 1,2 (minimaal, goedkoop, etage, koop) en 2,7 (maximaal, koop, vrijstaand) (tabel 3.1 in de nota parkeerkengetallen). Deze nota is afkomstig uit 2018 en vanwege de recente aanpassing van de CROW-normen worden deze binnen afzienbare tijd herzien.

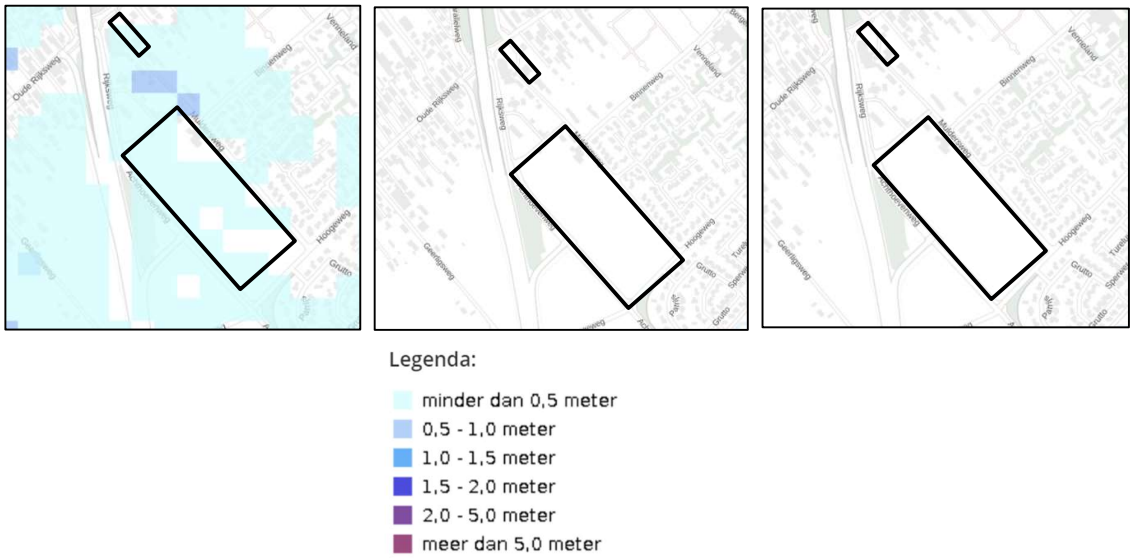
Zoekgebied 5 is een uitbreidingslocatie waar parkeren relatief makkelijk in te passen is, maar wel een druk zal zetten op het ruimtegebruik en maximaal aantal woningen. Zoekgebied 6 betreft een inbreidingslocatie met beperkte omvang en is op dit momenteel gedeeltelijk een parkeerterrein. Het aantal parkeerplaatsen dat wordt verwijderd voor deze ontwikkeling moet in principe elders worden gecompenseerd om de netto parkeerdruk niet te laten stijgen. Daarnaast zullen de nieuwe woningen ook een eigen parkeervraag meebrengen die op relatief beperkte ruimte wordt ingevuld. Parkeren zal naar verwachting druk leggen op deze plannen.

3.11 Trillingen

De zoekgebieden liggen verder dan 250m van een spoorlijn (Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen). Er is geen aanleiding om nader onderzoek te doen naar trillingen.

3.12 Water en klimaat

De kaarten in figuur 14 laten de waterdiepte zien bij een overstroming waarop een kleine kans is (onwaarschijnlijk in een mensenleven), een overstroming waarop een middelgrote kans is (1x per mensenleven) en een overstroming die meerdere keren per mensenleven gebeurt (grote kans), bijvoorbeeld bij een hoosbui. De zoekgebieden ondervinden alleen een waterdiepte grotendeels onder 0,5m bij een overstroming waarop een kleine kans is. Er hoeft dus in deze zoekgebieden geen bijzondere aandacht te worden gegeven aan overstromingen.



Figuur 14: Overstromingsdiepte bij kleine kans, middelgrote kans en grote kans

3.13 Windmolens

Er zijn in de huidige situatie geen windmolens in de omgeving waarmee rekening dient te worden gehouden.

3.14 Spuitzones

Er is geen informatie beschikbaar over mogelijke spuitzones in de omgeving van het zoekgebied. Voor een correcte afweging van dit omgevingsaspect dient eerst onderzoek te worden uitgevoerd.

3.15 Juridische aspecten

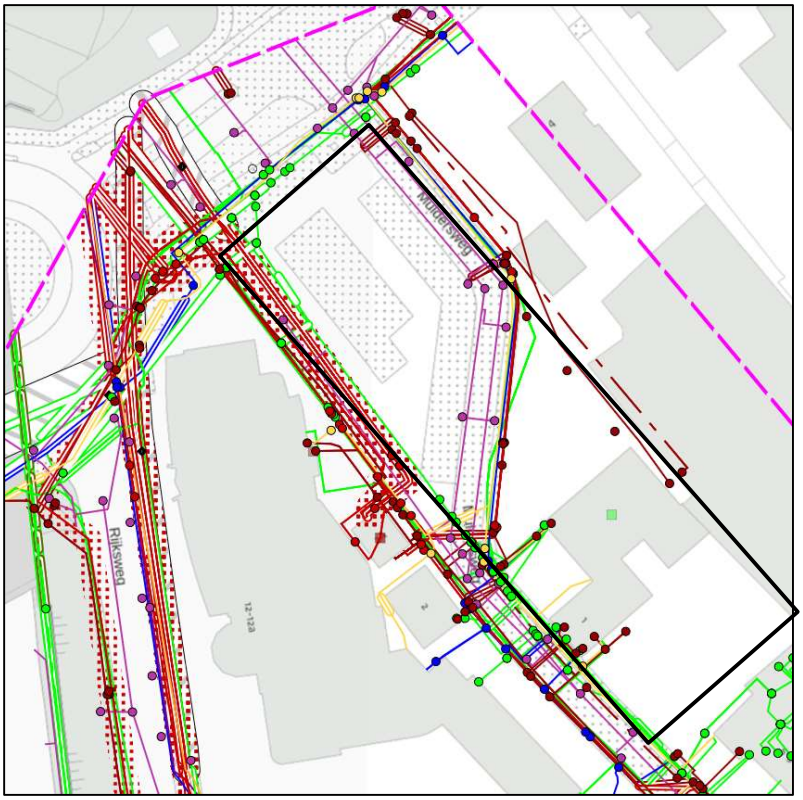
In het gebied zijn mogelijk juridische constructies aanwezig die van invloed kunnen zijn voor de ontwikkelingen. Het gaat hierbij om zowel zakelijk als opstelrecht, maar ook bijvoorbeeld (erf)pacht- en huurovereenkomsten. Dit kan invloed hebben op de doorlooptijd van projecten en mogelijk ook leiden tot kosten voor huur/pachtontbinding.

3.16 Kabels en leidingen

De gemeente heeft een KLIC-melding uitgevoerd waarvan de uitkomsten zijn weergegeven in de onderstaande kaart. Deze liggen bij zoekgebied 5 (figuur 15) onder de openbare wegen en vormen geen belemmering. Bij zoekgebied 6 laat de KLIC-melding wel zien dat allerlei leidingen (riool, gas, water, elektriciteit en telefoon/internet) schuin over het zoekgebied heen lopen. Deze zullen bij realisatie van de woningen verplaatst moeten worden.



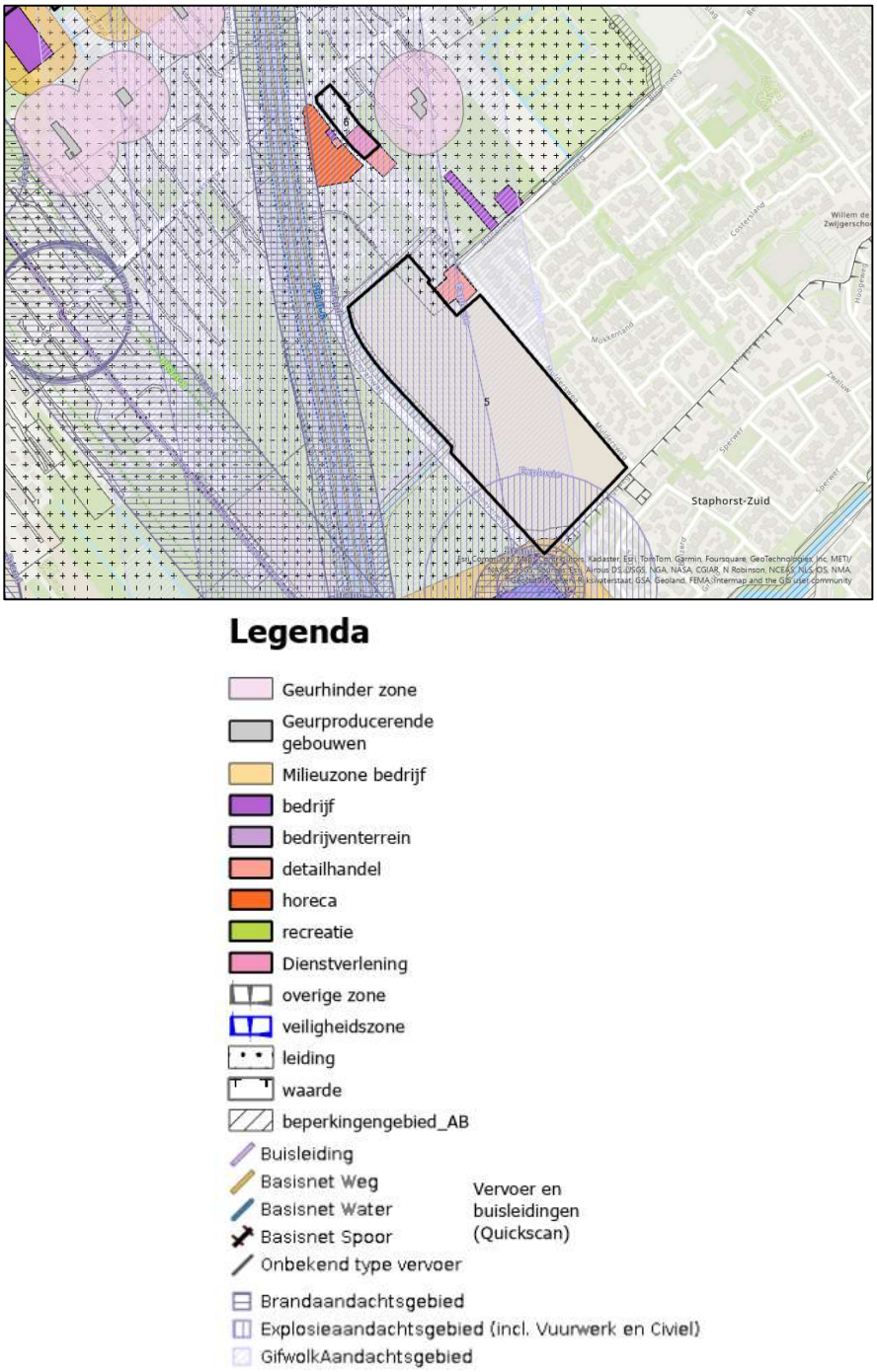
Figuur 15: KLIC-melding zoekgebied 5



Figuur 16: KLIC-melding zoekgebied 6

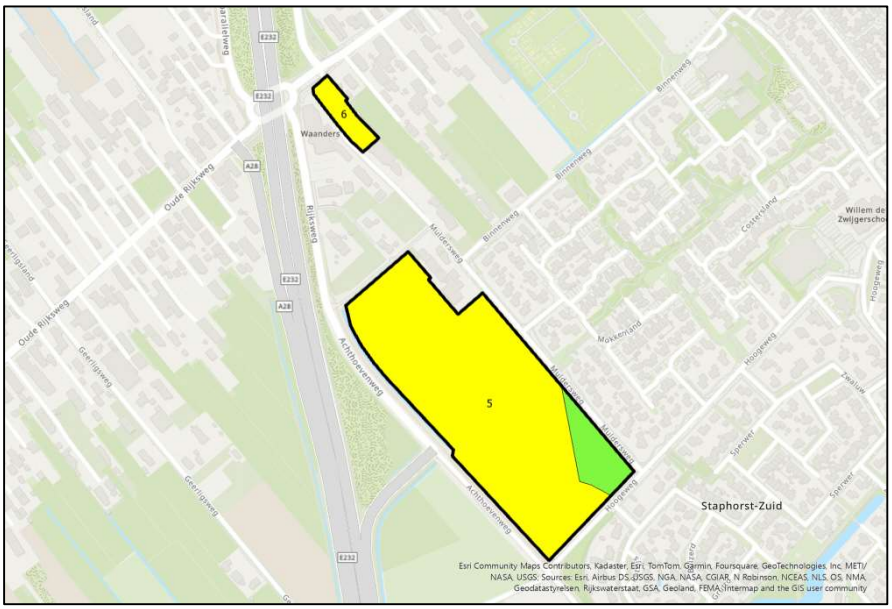
4. Overzichtskaarten omgevingsaspecten

De relevante omgevingsaspecten zijn afgebeeld in figuur 17. Hierin worden de elementen en de verschillende zones weergegeven die een invloed hebben op de zoekgebieden voor woningbouw.



Figuur 17: Overzichtskaart de Haan (5) en Muldersweg (6)

Figuur 18 toont de bouwmogelijkheden: waar wel of niet gebouwd kan worden, en waar verder onderzoek en afstemming noodzakelijk is. De informatie is onder voorbehoud en gebaseerd op de huidige kennis. Toekomstige onderzoeken kunnen een preciezer beeld van de bouwmogelijkheden geven.



Figuur 18: Bouwmogelijkheden bij resterende delen van de zoekgebieden (voorlopig)