Ruimtescan Rouveen Zuid, Gemeente Staphorst

Status: Definitief
Datum: 23-4-2025

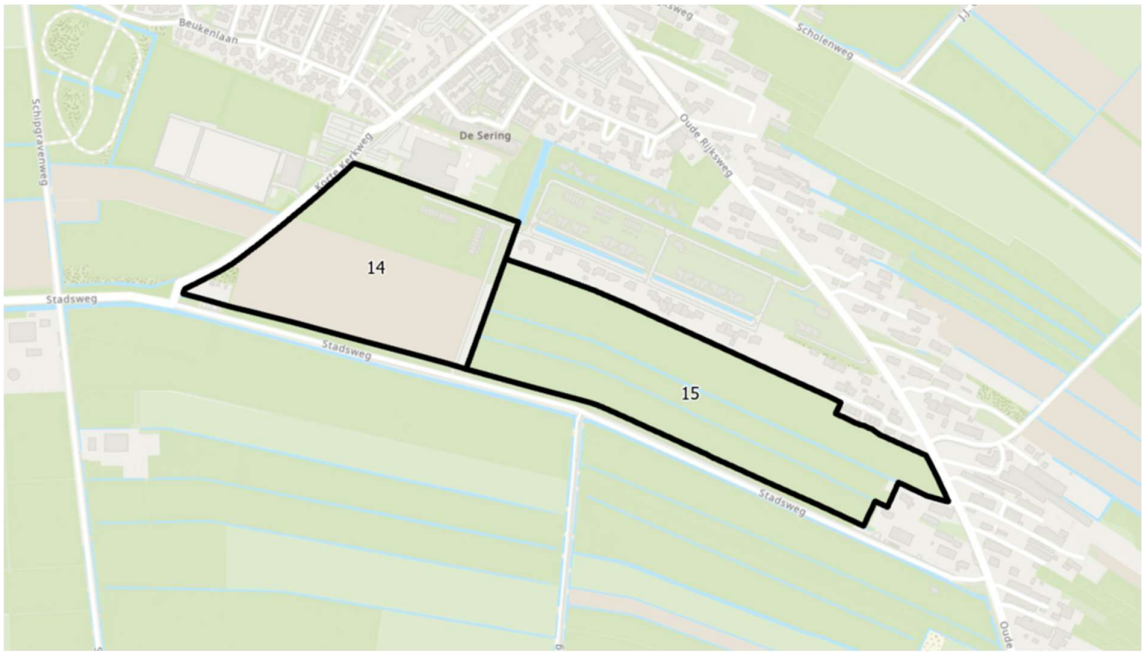
Inhoudsopgave

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 14
   3.3 Archeologie 15
   3.4 Externe veiligheid 16
   3.5 Ecologie 16
   3.6 Bedrijven en milieuzonering 17
   3.7 Bodem 17
      Bodemhoogte 17
      Bodemtype 18
      Bodemverontreiniging 19
   3.8 Lucht 19
   3.9 Verkeer 19
   3.10 Parkeren 19
   3.11 Trillingen 19
   3.12 Water en klimaat 20
   3.13 Windmolens 20
   3.14 Spuitzones 20
   3.15 Juridische aspecten 20
   3.16 Kabels en leidingen 21
4. Overzichtskaarten omgevingsaspecten 22

1. Inleiding

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

Rouveen Zuid fase 2 is opgenomen in het Meerjaren Programma Woningbouw 2030 (MPW 2030), omdat de realisatie van de woningbouw gedeeltelijk plaatsvindt in de jaren tot en met 2030. Deze ruimtescan richt zich echter op het hele gebied van Rouveen Zuid, omdat het merendeel van de getoetste aspecten van toepassing is op zowel fase 2 als fase 3 van deze ontwikkeling. In de onderstaande kaart zijn de zoekgebieden afgebeeld. Fase 2 is opgenomen als zoekgebied 14 en fase 3 als zoekgebied 15. De gebiedsontwikkeling van fase 3 kan naar verwachting in 2028 of 2029 opgestart worden.



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 de provincie Overijssel vindt plaats in de Omgevingsverordening uit 2024.

Omgevingsvisie
De zoekgebieden zijn beiden uitbreidingslocaties, omdat het buiten de bebouwde kom van Rouveen is gelegen. Voor het wijzigen van het omgevingsplan zal afstemming met de provincie noodzakelijk zijn.

Omgevingsverordening
Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking
De zoekgebieden liggen buiten de bebouwde kom. Met de uitbreiding van het bestaand bebouwd gebied ontstaat er extra ruimtebeslag voor stedelijke functies. De omgevingsverordening geeft richtlijnen voor duurzame verstedelijking mee. Dit is mogelijk indien:

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 de zoekgebieden is te onderbouwen vanuit de woondeal, de woonvisie en het woningbehoefteonderzoek. Binnen het bestaand stedelijk gebied van Rouveen is geen ruimte om een dergelijke woonopgave (met specifieke woonkwaliteit) tot ontwikkeling te brengen. Tevens sluit de nieuwe ontwikkeling goed aan bij de reeds bestaande functies zoals een basisschool en sportcomplex die naast het plangebied liggen.

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

Natuurlijke laag: Laagveengebieden

Ambitie: In de veenweidelandschappen is een hoog waterpeil van belang om inklinking tegen te gaan. Het open karakter is zowel ruimtelijk waardevol, als voor weidevogels en ganzen. Als ontwikkelingen plaatsvinden in de laagveenrestanten, dan dragen deze bij aan verhoging van het waterpeil om bodemdaling en verdwijnen van het veenpakket tegen te gaan en waar mogelijk, aan toename van natuurkwaliteit en het areaal levend laagveen.

Cultuurlandschap: Laagveenontginningen

Ambitie: De ambitie is de cultuurhistorische kwaliteiten van het laagveenlandschap zoveelmogelijk 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. De grondgebonden landbouw is de drager van deze kwaliteiten, echter een nieuw perspectief op een gebiedsgerichte bedrijfsvoering - eventueel in combinatie met andere functies - is voor de toekomst van deze gebieden zeer wenselijk. Het karakteristieke bebouwingspatroon (voorkant aan de openbare weg; achterkant aan het landschap en in polder Mastenbroek op terpen) vormt vertrekpunt bij herstructurering, verdichting en uitbreiding van de agrarische bebouwing en de woon-/ werkmilieus.

Stedelijke laag: 'Informele trage netwerk'

Ambitie: Verschuiving in het verplaatsingsgedrag van auto naar fiets. Opheffen van de discontinuïteiten in het padennetwerk. Een schaalniveau hoger: het fiets- en wandelpadennetwerk wordt op niveau van de regio geïntegreerd tot een compleet systeem onder andere door de aanleg van fietssnelwegen.

Kwaliteitsimpuls groene omgeving

Bij een 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.

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

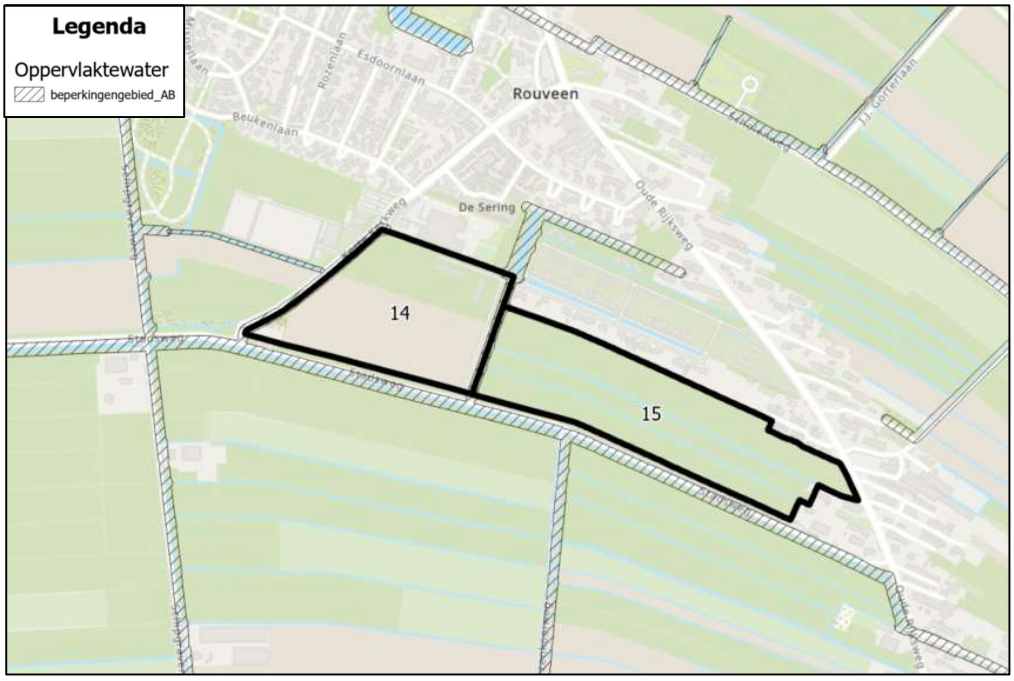
Omgevingsplannen staan alleen toe dat nieuwe woningen worden gerealiseerd als de bouw van deze woningen past binnen de geldende woonafspraken, zoals deze zijn gemaakt door de regio en vastgelegd in bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeenten. Deze zijn dus vigerend voor het aantal woningen dat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

Het beleid van de provincie vormt geen harde belemmeringen, maar geeft wel bovenstaande voorwaarden mee voor de ontwikkeling.

2.2 Beleid Waterschap

Waterschapsverordening

Zowel rondom de zoekgebieden als tussen de deelgebieden 14 en 15 liggen oppervlaktewaterlichamen van categorie A. Deze hebben specifieke watersysteemdoelen zoals: waterkwaliteit, wateraanvoer, anti-verdroging of -vernatting en waterberging. Ze worden beheerd door Waterschap Drents Overijsselse Delta. De functie van deze watergang(en) moet te allen tijde worden gegarandeerd. Ze kunnen niet zonder omgevingsvergunning worden gedempt of gewijzigd.



Figuur 2: Oppervlaktewaterlichamen

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het gebied valt onder de gebiedsuitwerking Benoorden de Vecht. Kenmerkend daarin zijn de laaggelegen veenweidepolders ten westen van de A28 en de hoger gelegen zandgronden aan de oostzijde van de A28. Het gebied heeft een open en grootschalig karakter. De omgeving van Staphorst en Rouveen springen daarbij in het oog door de karakteristieke langgerekte verkavelingsstructuur en de bijzondere nederzettingsstructuur van achter elkaar gebouwde boerderijen. Voor de zoekgebieden zijn geen speciale aandachtsgebieden van toepassing.

2.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Staphorst 'voor elkaar'

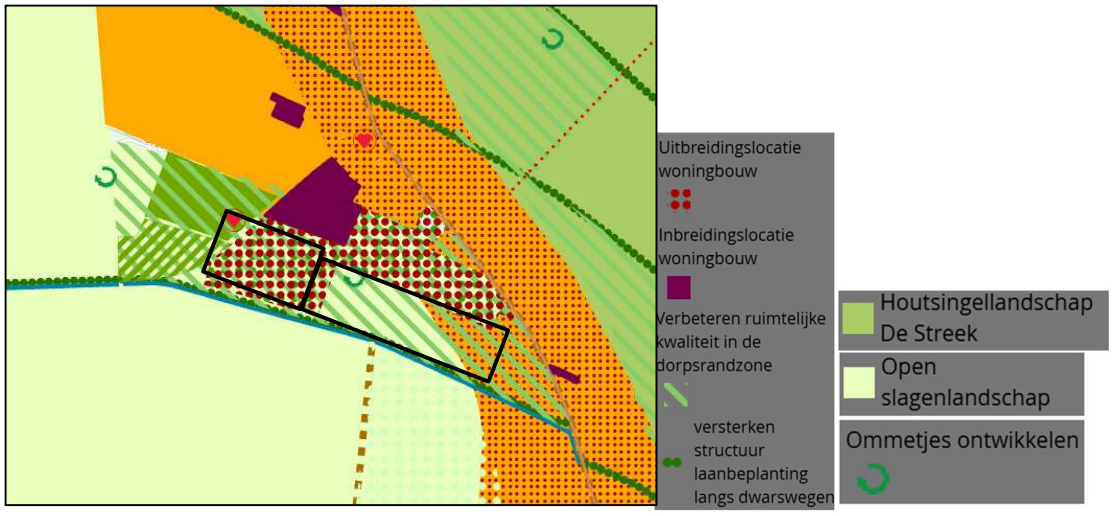
Deelgebied 14 is grotendeels aangewezen als uitbreidingslocatie voor woningbouw. de hele zoekgebieden hebben als belangrijke pijler het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in de dorpsrandzone. Binnen het gestippelde gebied is daarnaast incidentele inbreiding als optie mogelijk.

Deelgebied 15 grenst aan een beschermd dorpsgezicht, waardoor de inpassing van ontwikkelingen hier extra zorgvuldig moet gebeuren. Daarnaast is voor de totale zoekgebieden de aanduiding ‘ommetjes ontwikkelen’ opgenomen, wat betekent dat er aandacht is voor recreatieve wandelroutes in deze gebieden.

De zoekgebieden hebben als landschapstype het open slagenlandschap. Hierbij geldt de deelgebiedsomschrijving:

- Typisch slagenlandschap met karakteristieke knikken in de verkaveling, soms duidend op voormalige ontginningsassen.
- Veel sloten, moderne lintbebouwing en ‘landelijk wonen’
- Open en grootschalig, maar ook tamelijk veel restanten van oude beplantingsstructuren (ook opschot)
- Het gebied heeft hoofdzakelijk een agrarische functie.

Deelgebiedsvisie:
Er wordt gestreefd naar behoud en versterking van het open en weidse landschap.



Figuur 3: Uitsnede kaart omgevingsvisie

Omgevingsplan

De zoekgebieden zijn gelegen binnen twee verschillende bestemmingsplangebieden. Langs de oude Rijksweg loopt 'De Streek, Veegplan' (vastgesteld 09-07-2019). Deelgebied 15 valt hier deels binnen en kennen met name de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

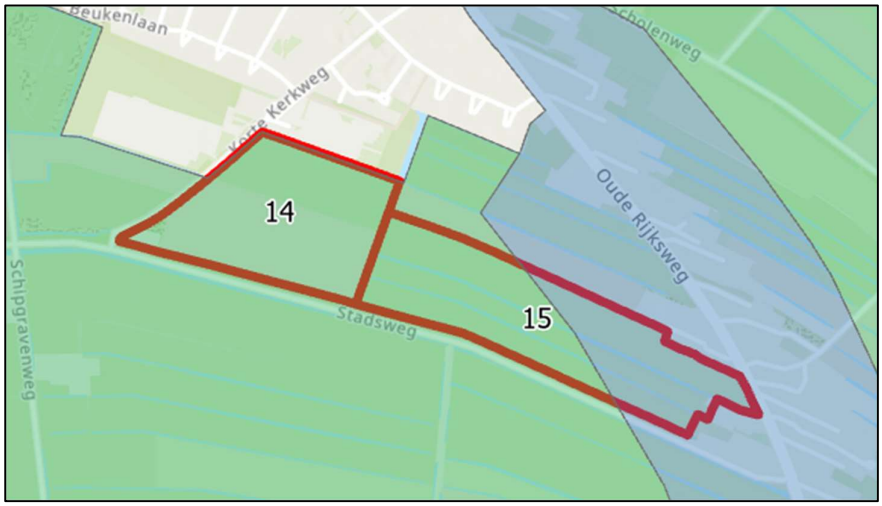
Voor de hele Streek geldt tevens de bestemming 'Waarde – beschermd dorpsgezicht'. Hierbij wordt extra waarde gehecht aan:

- het verkavelingspatroon van de percelen;
- de stegen (erfontsluitingswegen) bestraat met klinkers;
- de architectuur van gebouwen;
- de plaatsing van gebouwen op de percelen achter elkaar, op wisselende afstanden en bijna altijd met de nok in het verlengde van aanliggende steeg;
- de verspringingen in de rooilijn van de voorgevels van boerderijen die zijn gericht op de Gemeenteweg en de Oude Rijksweg;
- de groenstructuur voor de rooilijn en de daartussen liggende open groengebieden;
- de beplanting op en rondom erven die bijdraagt aan het besloten karakter van het dorp, de afgrenzing naar het buitengebied zijn hierbij kenmerkend.

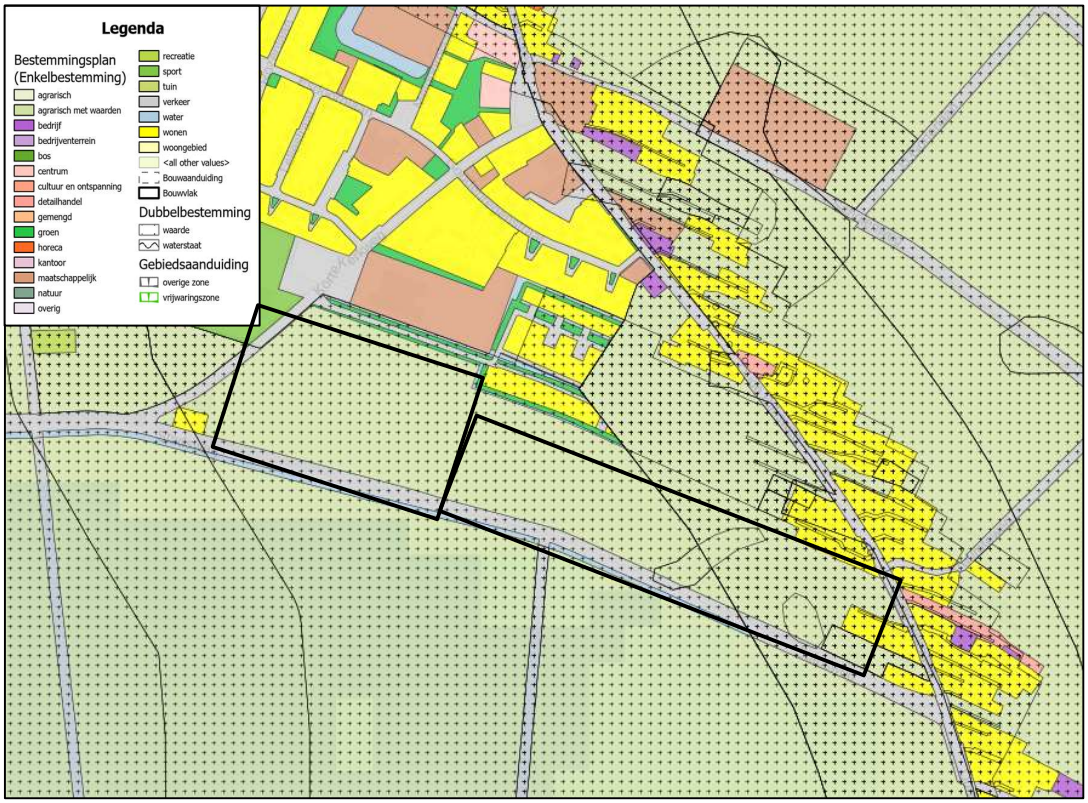
Deelgebied 14 en de rest van deelgebied 15 zijn bestemd binnen 'Bestemmingsplan Buitengebied Staphorst' (tijdelijke deel van het Omgevingsplan). De geldende bestemmingen zijn hier 'Agrarisch met waarden – Landschap' binnen het. Deze bestemmingen zijn gericht op het in stand houden van de typerende gebiedskenmerken.

Ook is binnen de bestemmingsplannen destijds een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – laagvliegroute' opgenomen. Hiervoor geldt dat er niet hoger dan 40 m mag worden gebouwd. Tot slot geldt voor de zoekgebieden een archeologische verwachtingswaarde, welke is beschermd door archeologische dubbelbestemmingen.

Woningbouw past bij deze zoekgebieden niet binnen het vigerende omgevingsplan. Daarom is een omgevingsplanherziening nodig. Voor de delen aangrenzend/binnen de Streek, benadrukken de huidige beschermde bestemmingen het belang van het aansluiten bij de bijzondere landschappelijke en stedenbouwkundige structuren van Rouveen.



Figuur 4: Groen is 'Bestemmingsplan Buitengebied Staphorst' en blauw 'De Streek, Veegplan'



Figuur 5: Overzichtskaart alle bestemmingen

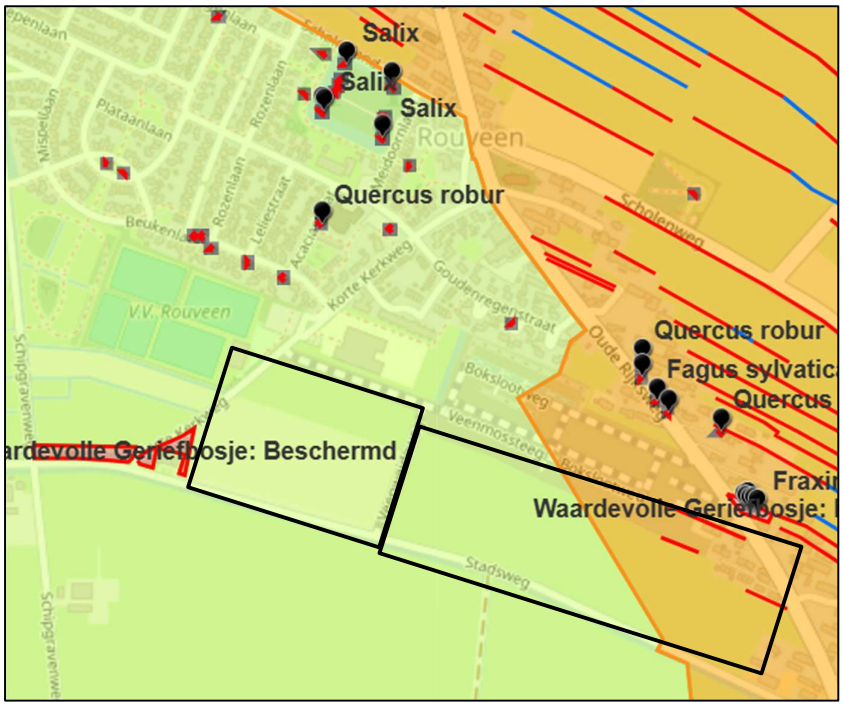
Lichtplan

Geen belemmeringen.

Monumentale bomen

Er staan een aantal monumentale bomen aan de weg naast de zoekgebieden, maar geen monumentale bomen in de zoekgebieden zelf.

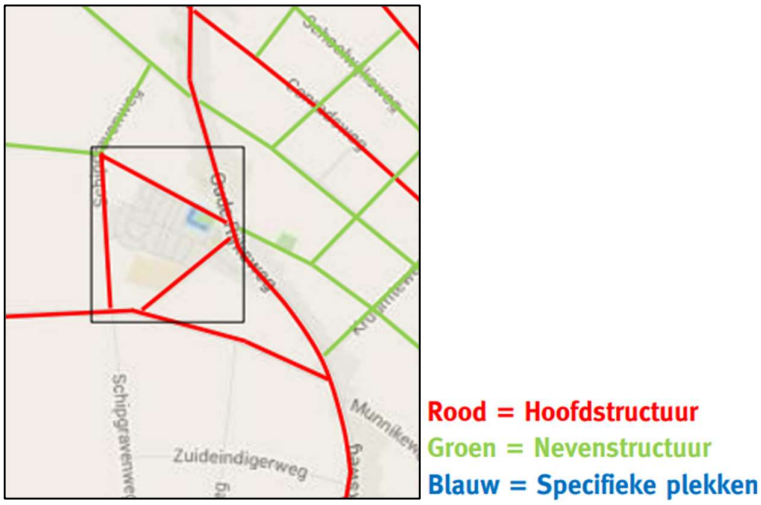
In deelgebied 14 bevindt zich in het westen een beschermd geriefbosje, terwijl de rest van het gebied onder een vrij kapregime valt. Deelgebied 15 heeft eveneens grotendeels een vrij kapregime, maar dichter bij de Oude Rijksweg geldt een meldingsplicht voor kapwerkzaamheden. De elzensingels in dit gebied, aangeduid met rode lijnen, zijn als waardevol bestempeld.



Figuur 6: Groene kaart Staphorst

De bomen langs de Oude Rijksweg, Stadsweg en Oude Kerkweg zijn aangemerkt als hoofdstructuur, die aan de Scholenweg als nevenstructuur. De hoofdboomstructuur dient duidelijk herkenbaar te zijn en wordt aangeplant met bomen van de eerste grootte (hoogte > 15 m.). Het beleid met betrekking tot kap, rigoureuze snoei en dergelijke van bomen in de hoofdboomstructuur buiten de bebouwde kom is zeer terughoudend.

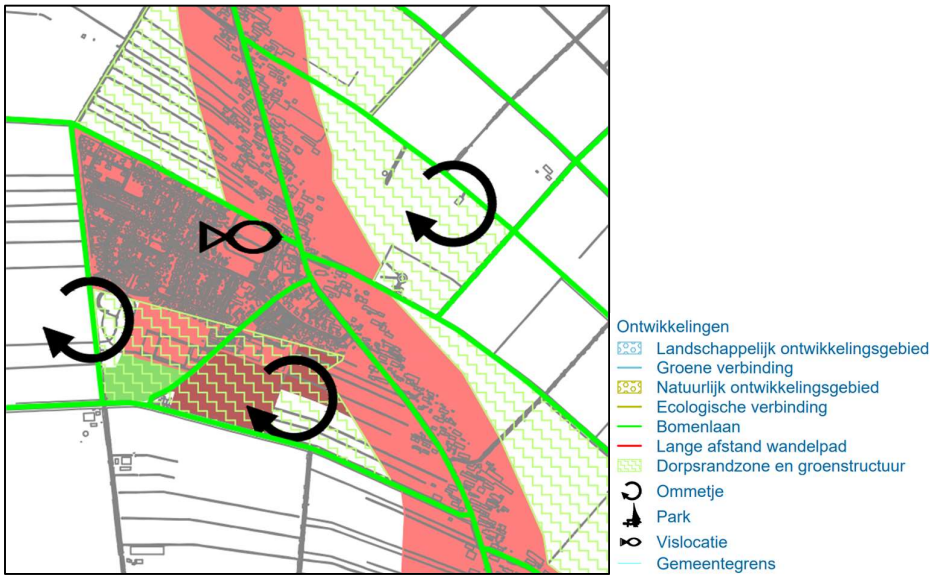
De nevenboomstructuur dient duidelijk herkenbaar te zijn en wordt in de bebouwde kom in de regel aangeplant met bomen van de tweede grootte (hoogte 10-15 m). Buiten de bebouwde kom worden bomen aangeplant van de eerste en tweede grootte. Het beleid met betrekking tot deze bomen (zoals kap, rigoureuze snoei, ontwerp e.d.) is toleranter.



Figuur 7: Hoofd- en nevenstructuur beleidsplan gemeentelijke bomen

Groenbeleidsplan Staphorst 2019-2030

De wegen rondom de zoekgebieden zijn opgenomen als bomenlaan. Deze vormen de ruggengraat van de boombeplanting. Daarnaast zijn de zoekgebieden aangewezen als 'dorpsrandzone en groenstructuur'. Dit is een strook grenzend aan de boerderijenlint De Streek. Hier kan de ruimtelijke kwaliteit verder worden verbeterd in (toekomstige) woon- en bedrijfsgebieden, als binnen én aan de randen met het buitengebied robuuste groenstroken worden gerealiseerd. In het groenbeleidsplan is ook het ontwikkelen van ommetjes opgenomen voor de dorpsrandzones van Rouveen.



Figuur 8: Groenbeleidsplan met ontwikkelrichtingen

Welstand

De zoekgebieden zijn in de huidige situatie grotendeels een beperkt welstandsregime. In het gebied langs de Oude Rijksweg geldt een bijzonder welstandsregime. Voor Fase 1 van Rouveen, direct ten noorden van de zoekgebieden, is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, maar de zoekgebieden zijn daarin niet meegenomen. Voor deelgebied 15 (en mogelijk deelgebied 14) kan (deels) een strikt welstandsregime worden gehanteerd door middel van een beeldkwaliteitsplan, vanwege de doorkijk vanaf de Oude Rijksweg.

Landschapsplan

De zoekgebieden liggen in een open slagenlandschap, met aanwezigheid van een bijzondere kavelstructuur. Dit wordt gekarakteriseerd door:

- open en grootschalige langgerekte kavels met karakteristieke knikken;
- moderne lintbebouwing;
- een open en grootschalig landschap;
- restanten van oude beplantingenstructuren, zoals eendenkooien, kerkheuvels, geriefhoutbosjes, en weidevogelbeheer.

Gemeentelijk monument/karakteristiek pand

Er staan gemeentelijke monumenten bij de zoekgebieden.

Beleidsnotitie Recreatie en Toerisme 2009- 2014

Het versterken van verblijfsrecreatie en dagrecreatie in Staphorst en Rouveen wordt beoogd. Hiermee kan rekening worden gehouden, het beleid vormt geen belemmeringen voor woningbouwontwikkeling.

Beweeg en sportvisie (2020-2024)

De gemeente Staphorst wil te allen tijde beschikken over een functionele, veilige, goede en duurzame beweeg- en sportinfrastructuur. 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.

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 en/of onderzoeken.

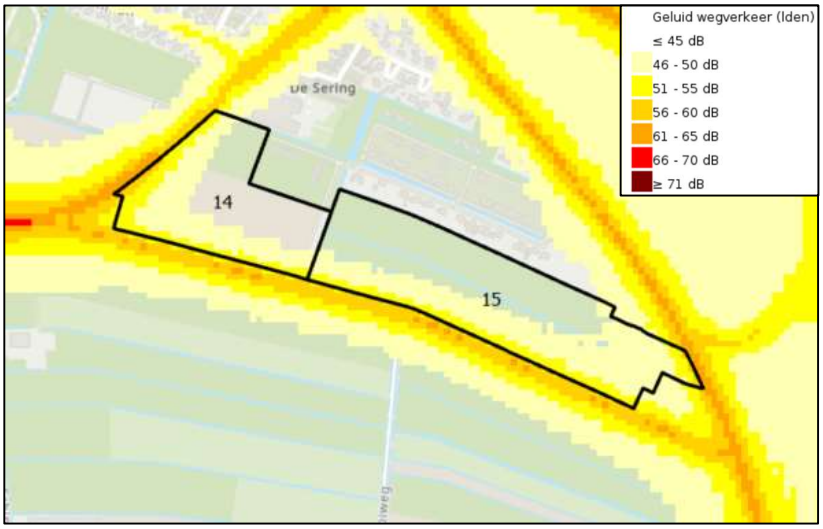
3.1 Geluid

Verkeer

Het deelgebied 15 binnen het geluidaandachtsgebied van de A28, waardoor een akoestisch onderzoek nodig is. Deelgebied 14 ligt hier volledig buiten. Vigerend voor de geluidhinder zijn naar verwachting de omliggende wegen Stadsweg (60km/u), Korte Kerkweg (deels 30km/u, deels 60km/u) en de Oude Rijksweg (50km/u). De Omgevingswet bepaalt dat binnen geluidaandachtsgebieden de geluidbelasting op een geluidgevoelig gebouw moet worden getoetst aan de in de wet opgenomen geluidnormen. Op het bepalen van het geluidaandachtsgebied zijn de bij ministeriële regeling gestelde regels van toepassing. Binnen het overgangsrecht dat nu geldt, geldt voor een 30km/u weg 100 m en een 50 of 60 km/u weg 200 m vanaf de as van de weg waarbinnen akoestisch onderzoek nodig is. Gezien de Stadsweg parallel aan de zoekgebieden loopt, liggen (bijna) de hele zoekgebieden binnen deze zone. Nieuwe wegen binnen de zoekgebieden zullen ook moeten worden meegenomen in een akoestisch onderzoek. Een ruim verkennend akoestisch onderzoek zal daarom verplicht zijn.

Voor gemeentelijke wegen geldt een standaardwaarde geluid op een geluidgevoelig gebouw van 53 Lden onder de Omgevingswet. Er worden geen problemen verwacht om aan deze waarden te voldoen. Op basis van het akoestisch onderzoek voor Rouveen fase 1 worden bij de Oude Rijksweg kosten voor geluidwerende maatregelen verwacht (indicatief binnen ca. 50m). Voor alle wegen geldt dat eventueel de maximumsnelheid verlaagd kan worden. Ook zouden er hogere waarden kunnen worden vastgesteld voor de woningen die niet voldoen aan de 53 Lden. Voor de Rijksweg A28 geldt een standaardwaarde geluid van 50 Lden. Deze kan eventueel worden verhoogd naar een grenswaarde van 65 Lden.

De onderstaande kaart geeft (indicatief) het geluid van wegverkeer weer.



Figuur 9: Geluidhinder wegverkeer Lden

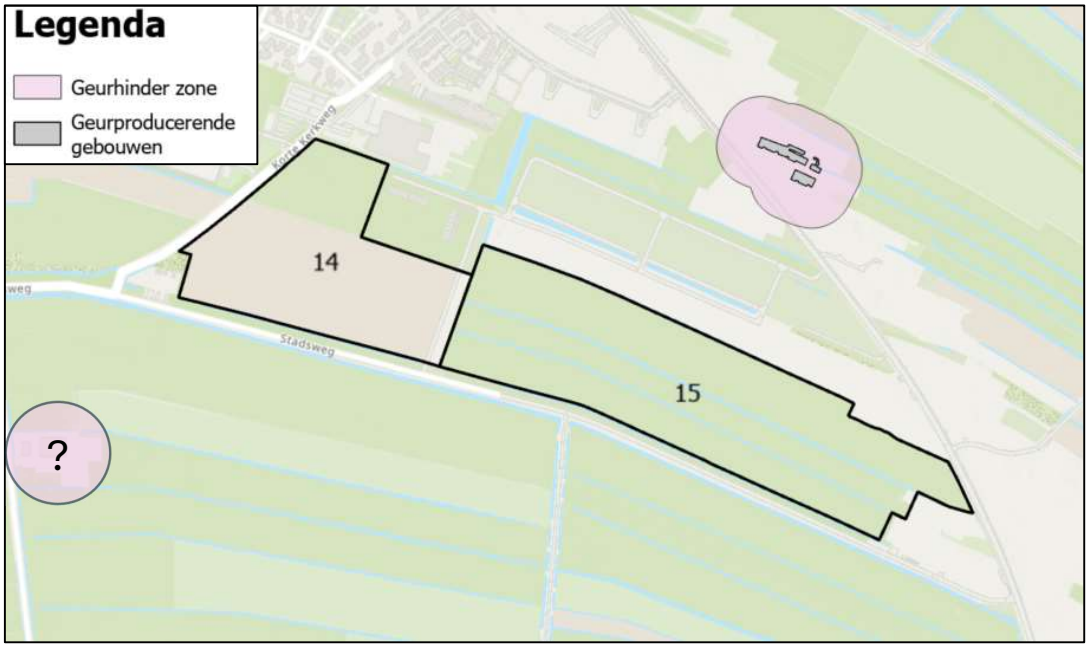
Industrie
Er is geen gezoneerd bedrijventerrein in de buurt.

Spoorwegen
Het dichtstbijzijnde spoor ligt op circa 2,75km afstand. Geluid van spoorwegen is daarom niet relevant.

3.2 Geur

Woningen zijn geurgevoelig (Artikel 5.92 Bkl). Geurnormen voor agrarisch activiteiten worden door het Rijk bepaald. 100m is de grootste hinderafstand opgenomen binnen § 5.1.4.6.4 Bkl.

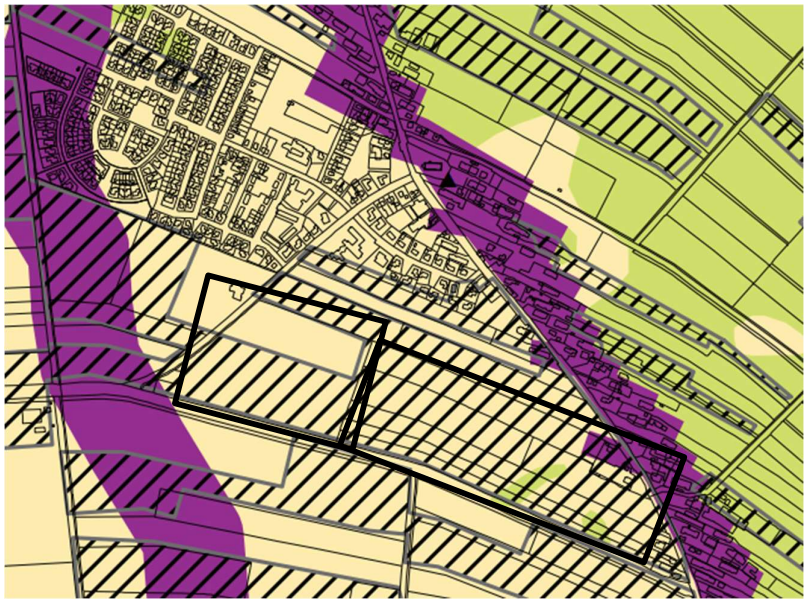
De gemeente Staphorst heeft een geuremissiekaart (laatste actualisatie 2017). Deze kaart is verouderd, maar destijds lagen rondom de zoekgebieden geen agrarische bouwvlakken binnen 100m. Op dit moment wordt uitgegaan van de geurcontouren die in 2017 aanwezig waren. Daarnaast is intern bekend dat nabij Zoekgebied 14 een agrarisch bedrijf aan de Schipgravenweg 3 aanwezig is met een nog onbekende, maar grote geurhindercontour. Hier moet verder onderzoek plaatsvinden om de omvang van deze contour vast te stellen. Verder onderzoek is ook nodig om eventuele andere geurcontouren in beeld te krijgen.



Figuur 10: Geurcontouren rondom de zoekgebieden

3.3 Archeologie

In de zoekgebieden komen 3 typen archeologische waarden voor op de archeologische beleidskaart (zie navolgende figuur). In zeer beperkte mate rondom de Oude Rijksweg is de verwachtingswaarde hoog (paars). Voor de zoekgebieden is de verwachtingswaarde voornamelijk middelhoog (geel), met kleine plukjes met een hoge en lage verwachting (groen). Daarnaast zijn grote delen van de zoekgebieden verstoord (gestreept). Hier moet bureauonderzoek en verkennend onderzoek worden uitgevoerd naar de aard van de verstoring.



Archeologische verwachting	Beleidsadvies
hoge verwachting voor laat-paleolithicum en mesolithicum	Bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte van minimaal 50 m² is archeologisch onderzoek noodzakelijk.
hoge verwachting voor de perioden neolithicum tot middeleeuwen	Bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte van minimaal 2500 m² is archeologisch onderzoek noodzakelijk.
hoge verwachting voor middeleeuwen en nieuwe tijd bij cultuurhistorisch element of in dorpskern	Bij ingrepen dieper dan 50 cm en met een oppervlakte van minimaal 100 m² is archeologisch onderzoek noodzakelijk.
middelhoge verwachting	Bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte van minimaal 3000 m² is archeologisch onderzoek noodzakelijk.
lage verwachting	Bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte van minimaal 1,5 ha is archeologisch onderzoek noodzakelijk.
verstoringen (type verstoring: zie bijlage 2)	Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek om de aard en diepte van de verstoring en de diepte van het archeologische niveau vast te stellen.

Figuur 11: Archeologische verwachtingswaarden

3.4 Externe veiligheid

De zoekgebieden hebben geen overlap met aandachtsgebieden met betrekking tot externe veiligheid.

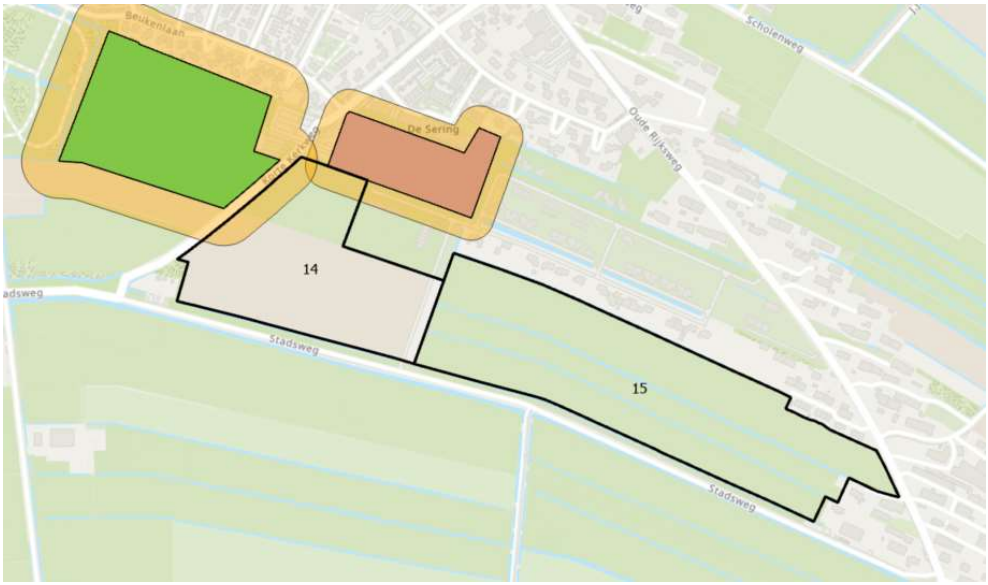
3.5 Ecologie

De zoekgebieden liggen op ca. 2,5km van het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied (Olde Maten en Veerslootslanden). Omdat deze een externe werking hebben moet er een AERIUS-onderzoek worden uitgevoerd. Vanwege de korte afstand is er mogelijk effect te verwachten. Het gebied ligt niet binnen een NNN-gebied, waardoor daar geen rekening mee gehouden hoeft te worden. Tot slot is tenminste een ecologisch (voor)onderzoek nodig om te kunnen garanderen dat er wordt voldaan aan de regels rondom soortenbescherming.

3.6 Bedrijven en milieuzonering

In de zoekgebieden lijkt de invloed van de aanwezige bedrijven beperkt te zijn en woningbouw goed in te passen. De omgevingsdienst heeft aangegeven dat hier kan worden uitgegaan van een rustige woonwijk als gebiedstypering. Er zitten niet veel bedrijven in de buurt en de meesten liggen aan de andere kant van de Oude Rijksweg. Deze hebben een richtafstand van maximaal 30m en liggen verder dan 30m van de zoekgebieden. De bedrijven die wel een impact hebben op de zoekgebieden zijn in de tabel hieronder samengevat.

Bedrijf	Bron	Milieuzone	Hindercontour
Multifunctionele Combischool (MCR)	VNG 852, 8531	2	30m
Voetbalvereniging SC Rouveen	VNG 931 G	3.1	50m

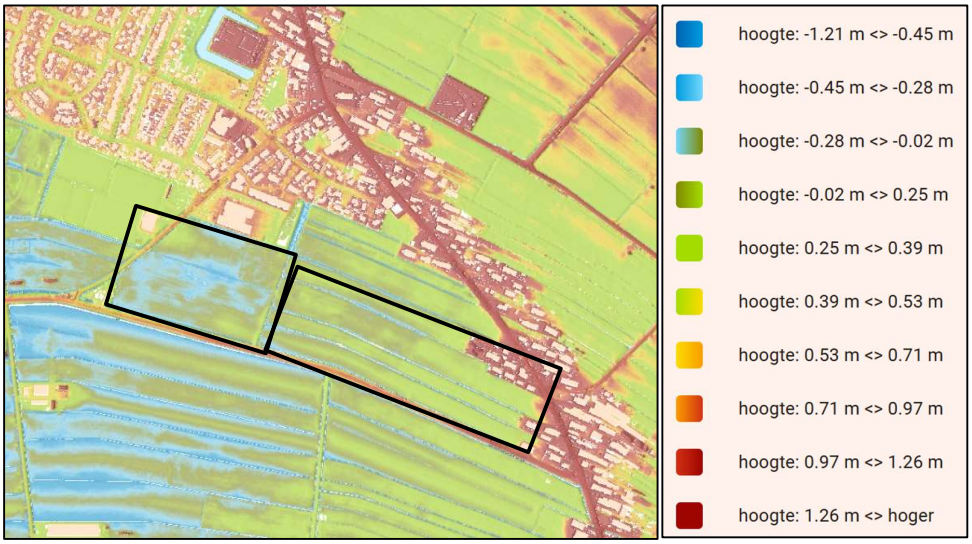


Figuur 12: Milieuzonering van bedrijven

3.7 Bodem

Bodemhoogte

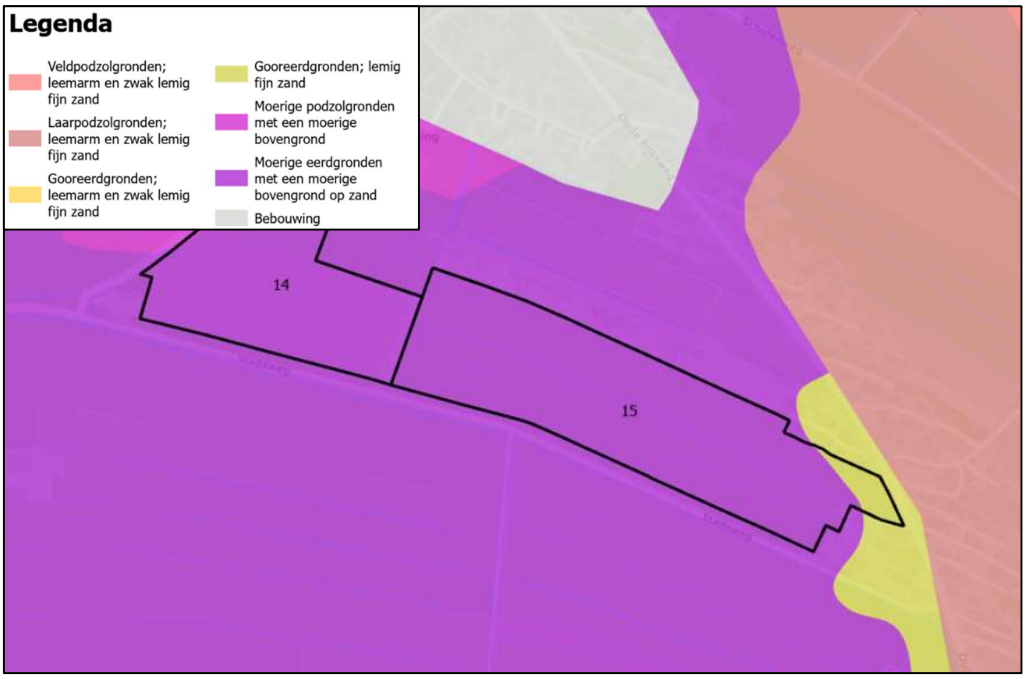
De zoekgebieden zijn ingesloten tussen wegen en Rouveen (allemaal 0,4-0,8 NAP), en de Oude Rijksweg (>1 NAP). De percelen liggen over het algemeen tussen 0 en -0,5 NAP. Er moet rekening worden gehouden met wateraccumulatie in de zoekgebieden.



Figuur 13: Bodemhoogte in meters (AHN4)

Bodemtype

De hiernavolgende kaart laat de bodemtypen in en nabij de zoekgebieden zien tot een diepte van 1,20m. Er komen voornamelijk één bodemtype voor binnen de zoekgebieden: de moerige eerdgronden met een moerige bovengrond op zand. Dit zijn moerige eerdgronden met een moerige bovengrond op zand. In de moerige bovengrond kan een moerige eerdlaag zijn ontwikkeld, maar de legenda-eenheid wordt hierop niet verder onderverdeeld.



Figuur 14: Bodemtype (bron: WUR 2023)

Bodemverontreiniging

Voor de zoekgebieden is geen onderzoek beschikbaar. Bij Rouveen Zuid fase 1 is bij het bodemonderzoek vastgesteld dat er in de omgeving van nature hogere waarden voor barium in de grond voorkomen. Dit was geen belemmering voor fase 1. De verwachting is dat dit voor deze zoekgebieden hetzelfde is. Er is namelijk in het verleden nooit bebouwing geweest op de percelen (topotijdreis). Wel moet dit worden onderzocht middels een vooronderzoek.

3.8 Lucht

Voor de relatief kleine woningaantallen geldt dat de lucht in niet betekenende mate (NIBM) verslechtert en dat er daarom geen vervolgonderzoek nodig zal zijn.

3.9 Verkeer

Er zijn geen (bekende) knelpunten in de buurt. Vanuit het verkeersplan zijn er wel een aantal aanbevelingen:

- De Stadsweg in het zuiden is een voormalig verkeersknelpunt. Dit is reeds opgelost door te snelheid terug te brengen naar 60 km/u.
- De mogelijke toekomstige nieuwe aansluiting op de A28 zorgt voor een gewijzigde verkeerssituatie in de toekomst, met name de J.J. Gorterlaan en de Scholenweg zullen drukker worden. Langs de J.J. Gorterlaan is reeds een vrij liggend fietspad gerealiseerd, maar langs de Scholenweg (nog) niet.
- Voor de Korte Kerkweg leven er zorgen rondom verkeersveiligheid van fietsers. Hier kunnen mogelijk verkeersremmende maatregelen worden genomen.

3.10 Parkeren

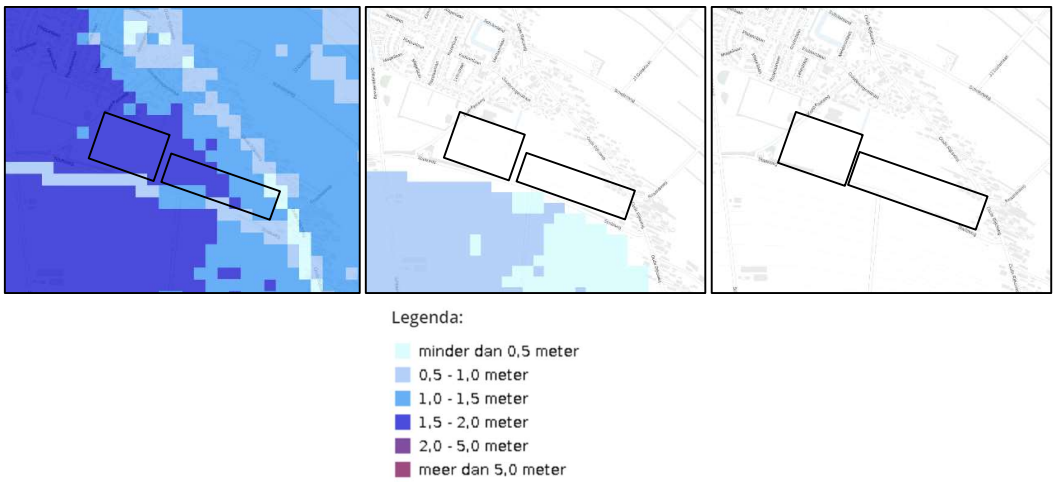
De norm ligt tussen de 1,2 (minimaal, goedkoop, etage, koop) en 2,7 (maximaal, koop, vrijstaand) (tabel 3.1 in de nota parkeerkengetallen). Deze nota is afkomstig uit 2018 en vanwege de recente aanpassing van de CROW-normen worden deze binnen afzienbare tijd herzien. Doordat het gaat om een nieuwe ontwikkeling buiten het bestaande stedelijk gebied, leidt deze norm naar verwachting niet tot problemen omdat er voldoende ruimte zal zijn voor het realiseren van de parkeernorm.

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

Voor de zoekgebieden zijn voor drie overstromingsscenario's de gevolgen in termen van waterdiepte opgenomen (kleine kans/zeer onwaarschijnlijk in mensenleven), middelgrote kans (eens in de 100 jaar) en een grote kans (meerdere keren in een mensenleven). In het meest extreme scenario (waarop een kleine kans is) kan een waterdiepte van 1 tot 2 m worden verwacht. Dit komt door de lage ligging van het gebied in combinatie met de hogere Oude Rijksweg. Het water stroomt daardoor naar de deelgebieden toe.



Figuur 15: Waterdiepte bij kleine kans, middelgrote kans en grote kans (bron: Atlasleefomgeving)

3.13 Windmolens

Er zijn een aantal kleine windmolens (met 25m ashoogte) op meer dan 1km afstand van de zoekgebieden. Enkele grote windmolens zijn op meer dan 2km afstand. De verwachting is dat dit geen invloed heeft.

3.14 Spuitzones

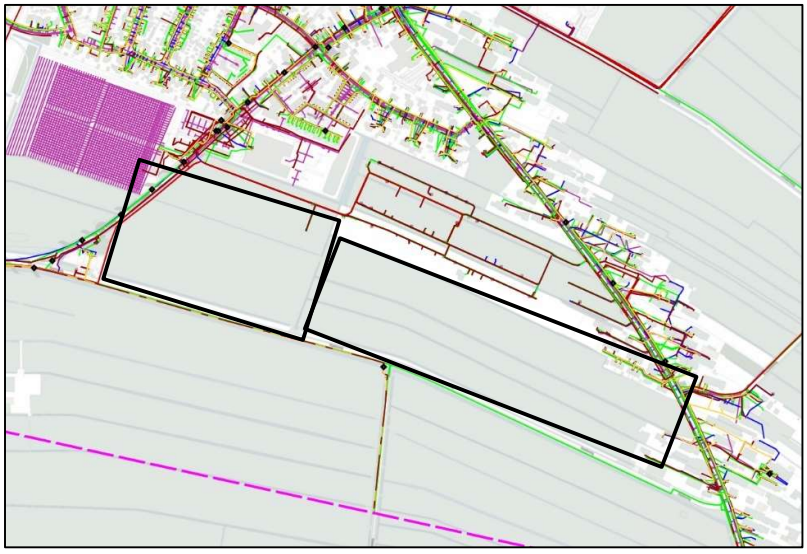
Er is geen informatie beschikbaar over mogelijke spuitzones in de omgeving van het zoekgebied. Voor een correcte afweging van dit omgevingsaspect dient eerst onderzoek te worden uitgevoerd.

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

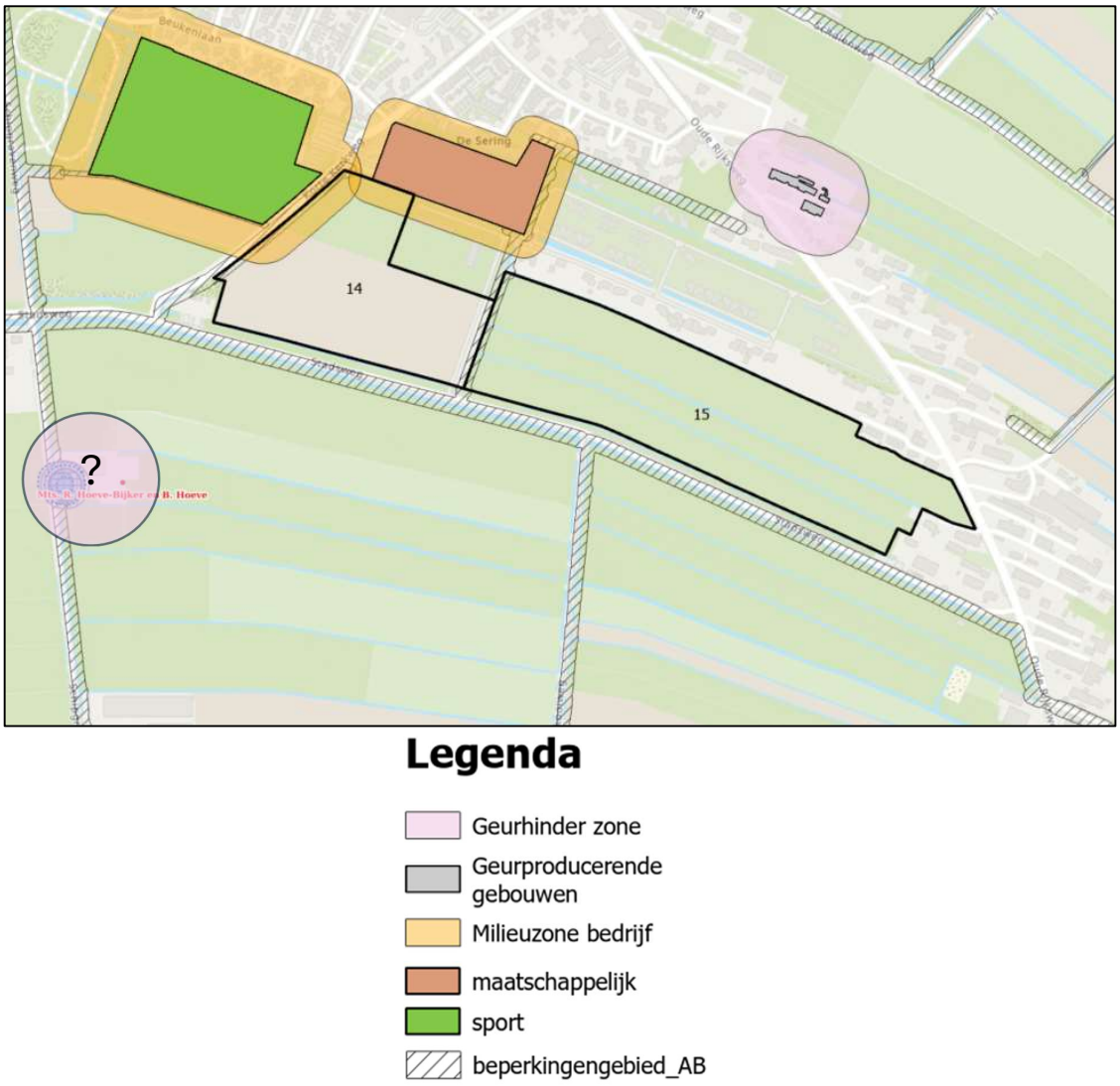
De gemeente heeft een KLIC-melding uitgevoerd waarvan de uitkomsten zijn weergegeven in figuur 16. Deze liggen onder de openbare wegen en vormen geen belemmering. Er zijn geen bijzonderheden uit de KLIC-meldingen op te maken.



Figuur 16: KLIC-melding Rouveen-Zuid (zoekgebieden 14 en 15)

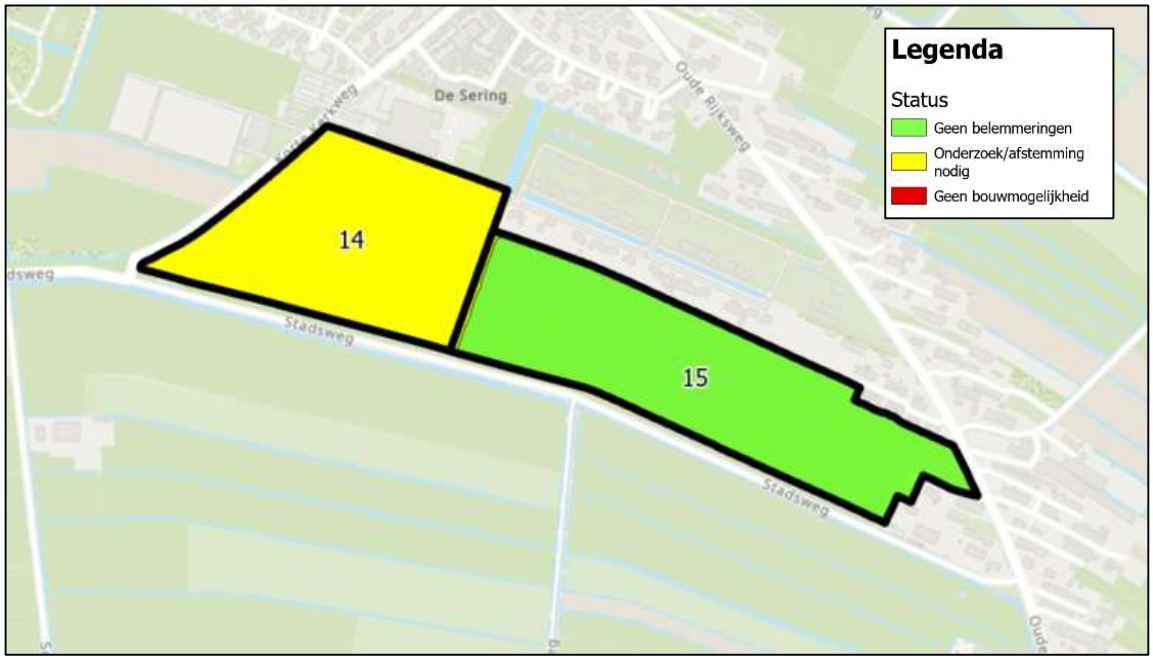
4. Overzichtskaarten omgevingsaspecten

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: Delen van de zoekgebieden die zijn afgevallen voor woningbouw

De volgende figuur 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 brengen.



Figuur 18: Bouwmogelijkheden in de zoekgebieden (voorlopig)[1]

[1] Zoekgebied 14 is helemaal geel omdat een agrarisch bedrijf aan de Schipgravenweg 3 een onbekende, maar grote geurhindercontour heeft. Hier moet verder onderzoek plaatsvinden om de omvang van deze contour vast te stellen.