



Ruimtescan Slingenberg, Gemeente Staphorst

Status: Definitief

Datum: 25-3-2025

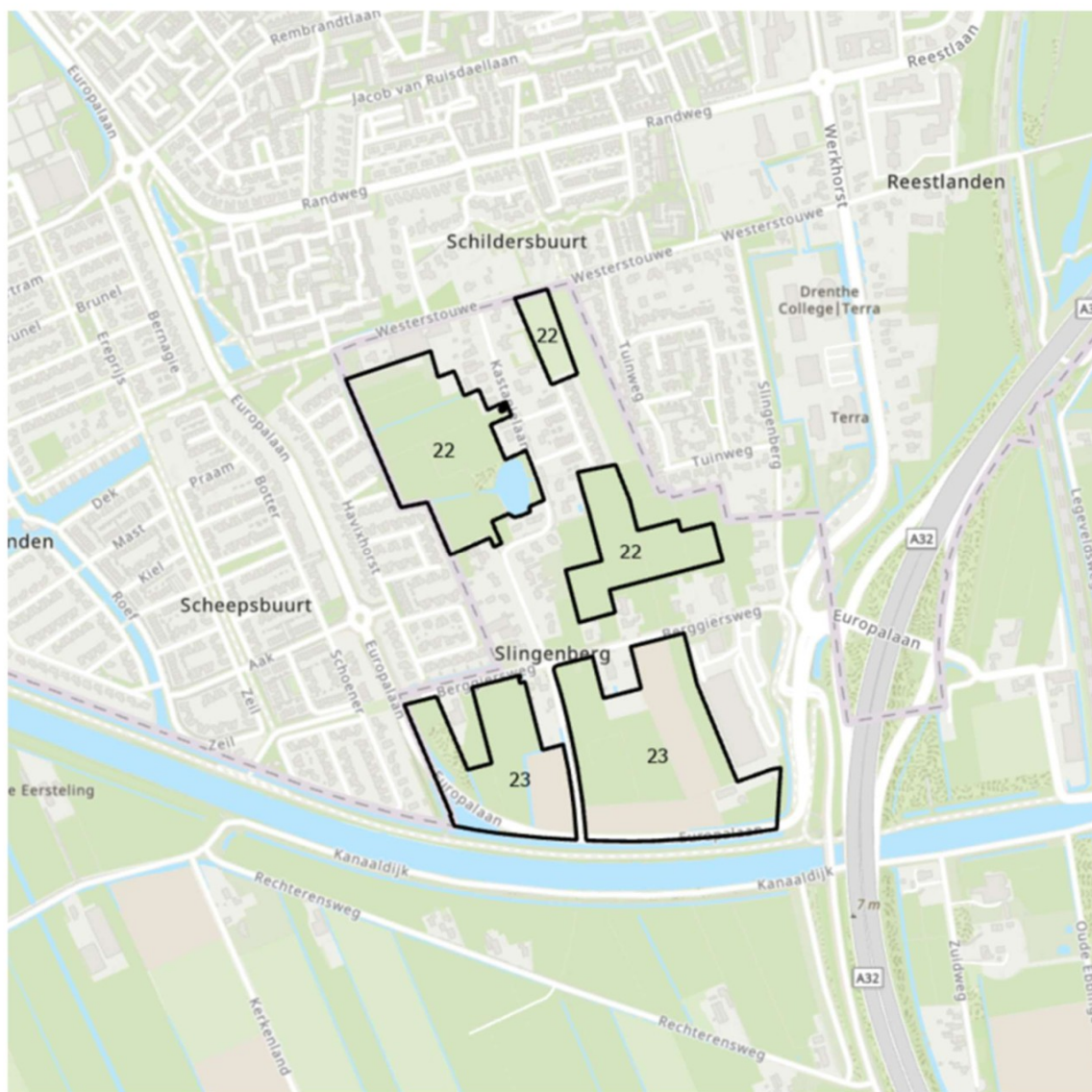


Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	3
2.	Toetsing beleid	4
2.1	Provinciaal beleid	4
2.2	Beleid Waterschap	5
2.3	Gemeentelijk beleid.....	7
3.	Toetsing omgevingsaspecten.....	12
3.1	Geluid.....	12
3.2	Geur	14
3.3	Archeologie.....	15
3.4	Externe veiligheid	15
3.5	Ecologie.....	16
3.6	Bedrijven en milieuzonering.....	16
3.7	Bodem.....	17
	Bodemhoogte	17
	Bodemtypen	18
	Bodemverontreiniging.....	18
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	Sputzones	21
3.15	Juridische zaken	21
3.16	Kabels en leidingen.....	21
4.	Overzichtskaarten omgevingsaspecten.....	23

1. Inleiding

Voor u ligt de Ruimtescan voor Slingenberg, Staphorst. Dit document geeft de uitkomsten weer van het onderzoek naar de ontwikkellocatie Slingenberg, 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



2. Toetsing beleid

Het navolgende overzicht van relevante wet- en regelgeving is, in overleg met ambtenaren de gemeente Staphorst, 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

In de provinciale Omgevingsverordening ligt een deel van de gronden binnen en een deel van de gronden buiten de bebouwde kom. In de feitelijke situatie liggen de wegen binnen de bebouwde kom van Slingenberg. Er is sprake van verspreide bebouwing in een overgangszone van stad naar platteland. Voor de zoekgebieden zal na verdere planvorming het omgevingsplan moeten worden gewijzigd. Afstemming met de provincie Overijssel is hiervoor nodig.

Omgevingsverordening

Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking

De omgevingsverordening geeft richtlijnen voor duurzame verstedelijking mee. De zoekgebieden zijn gelegen buiten de bebouwde kom van Staphorst. Het principe van ‘zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’ staat extra ruimtebeslag voor stedelijke functies alleen toe wanneer dit aansluit op bestaand bebouwd gebied en als aannemelijk gemaakt is 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 de zoekgebieden valt te onderbouwen vanuit de woondeal, de woonvisie en het woningbehoefteonderzoek. Ook gezien de ligging vlakbij de bebouwde kom van Meppel is dit een logische uitbreidingslocatie.

Ruimtelijke kwaliteit

Ontwikkeling van de zoekgebieden moet bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit en aansluiten bij de volgende gebiedskenmerken cf. Catalogus Gebiedskenmerken.



- Natuurlijke laag: Beekdal en natte laagtes.
Ambitie: Voor de beekdalen is het doel deze als functionele en ruimtelijk dragende structuren een betekenis te geven, met ruimte voor water en continuïteit van het systeem als leidende principes.
- Laag agrarisch cultuurlandschap: Jonge heide- en broekontginningslandschappen
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 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

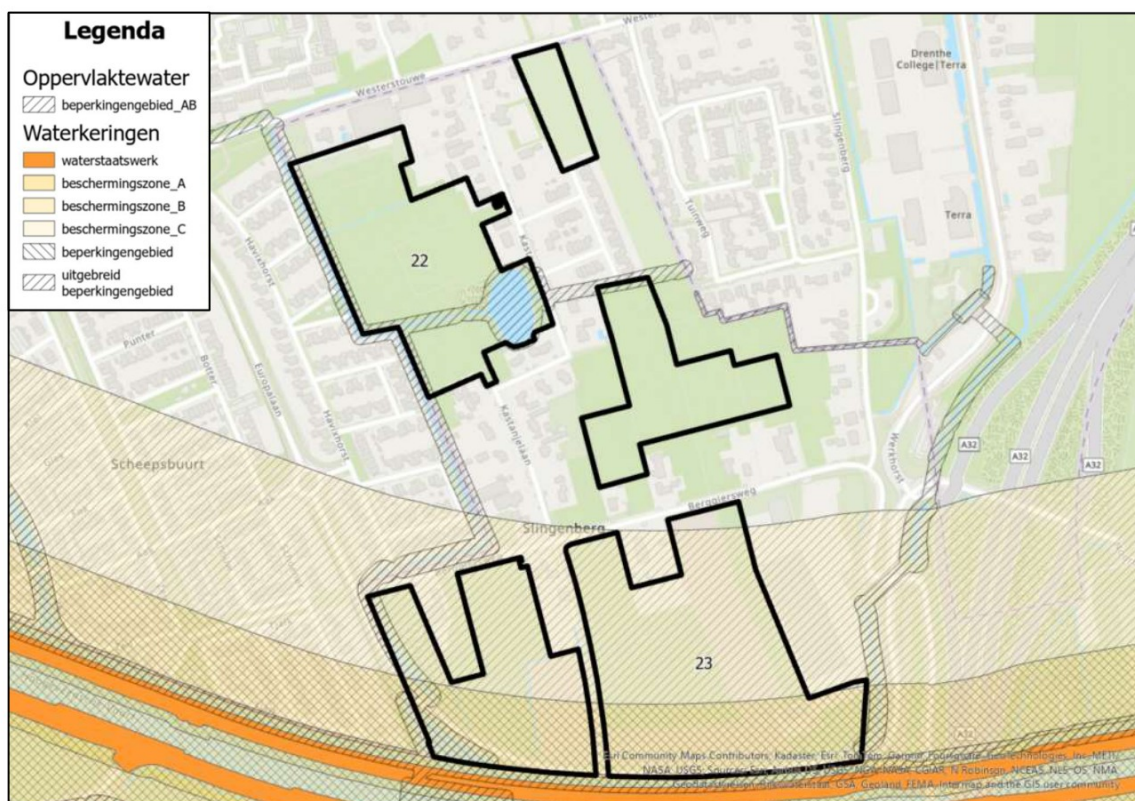
Omgevingsplannen staan alleen toe dat nieuwe woningen worden gerealiseerd als de bouw van deze woningen past binnen de geldende woonafspraken, zoals deze zijn gemaakt door de regio en vastgelegd in bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeenten. Deze zijn dus vigerend voor het aantal woningen dat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

2.2 Beleid Waterschap

Waterschapsverordening

Hierin zijn verschillende beperkingsgebieden opgenomen rondom watergangen. De beoogde locatie bevindt zich nabij sloten (in categorie A) en het kanaal (Omgelegde Hoogeveense Vaart). Deze hebben specifieke watersysteendoelen 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. De watergangen kunnen niet zonder omgevingsvergunning worden gedempt of gewijzigd.

De Omgelegde Hoogeveense Vaart geldt als primaire of regionale waterkering, waar regels gelden op het gebied van bodembewerking. Dit sluit woningbouw niet uit, maar hierover moet wel afstemming met het waterschap plaatsvinden. 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 beperkingsgebieden zonder een omgevingsvergunning.



Figuur 2: Waterlichamen met beperkingsgebieden

Waterbeheerprogramma 2022-2027

De zoekgebieden vallen onder de gebiedsuitwerking Meppelerdiep en ligt binnen het projectgebied/aandachtsgebied Veenweideverkenning. De gebieden rond de boezem van Noordwest-Overijssel en de beekdalgebieden klinken in als gevolg van veenoxidatie. Het veenweidegebied kampt met verschillende uitdagingen. Er is sprake van uitstoot van CO₂ en door de inklinking van het veen daalt het maaiveld. De maaivelddaling zorgt ervoor dat, om de functies in het gebied te kunnen blijven bedienen, het waterbeheer steeds meer aangepast moet worden en daarmee complexer en duurder wordt. Voor de lange termijn houdt WDO Delta er rekening mee dat functies en daarmee het grondgebruik in het veenweidegebied sterk veranderen.

2.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Staphorst ‘voor elkaar’

In de Omgevingsvisie zijn de beoogde locaties nog niet aangemerkt als zoekgebied voor wonen. Deze wordt in 2025 geactualiseerd. In de huidige versie van de Omgevingsvisie zijn de zoekgebieden een onderdeel van het open slagenlandschap. Hiervan is de laanbeplanting een belangrijk kenmerk. Bij de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk moet er worden aangesloten bij zuinig ruimtegebruik (ladder van duurzame verstedelijking), het bestaand stedelijk gebied. Bovendien vormt het landschap de leidraad/basis voor woningbouwontwikkeling.

Het landschappelijk raamwerk in de Omgevingsvisie beschrijft de volgende kenmerken van dit gebied, hoewel deze mogelijk meer van toepassing zijn op het gebied buiten de kom van Slingenberg.

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

Deelgebiedsvisie:

- Bij het open slagenlandschap wordt gestreefd naar behoud en versterking van het open en weidse landschap.

De laanbeplanting dient te worden versterkt waarbij rekening moet worden gehouden met het ontginningspatroon. Goed inpassen en gebruikmaken van de verkaveling is van belang.



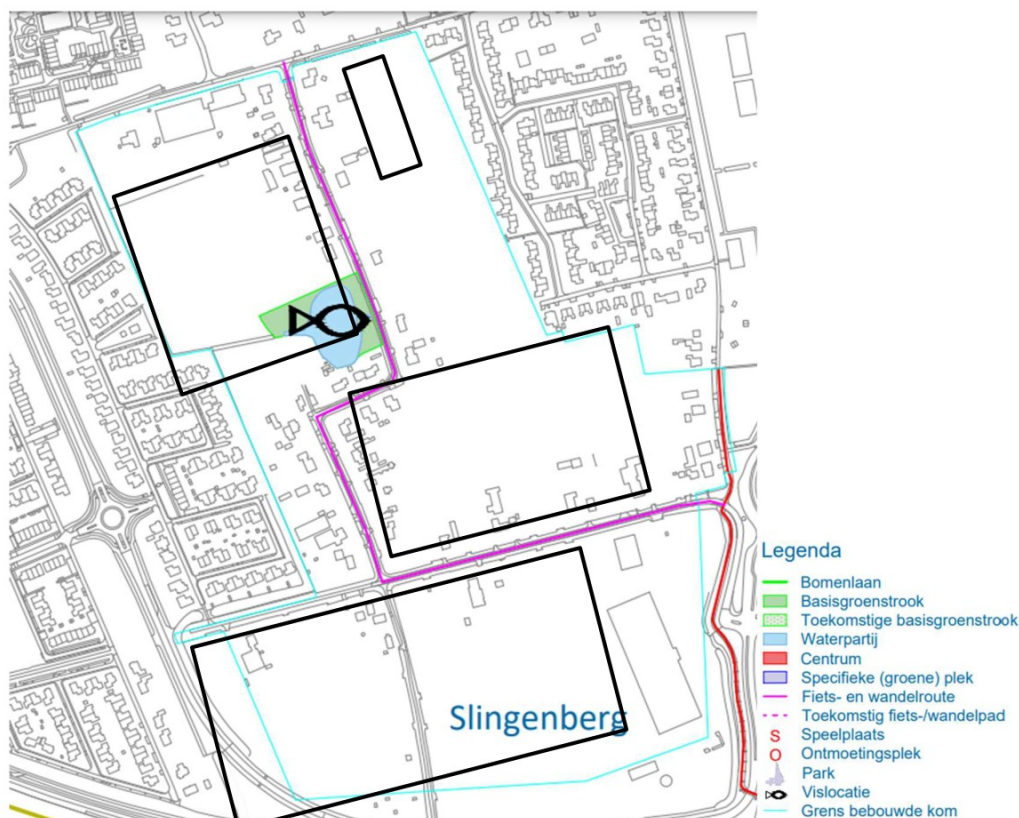
Figuur 3: Kaart vanuit Omgevingsvisie met globale zoekgebieden (zwart)

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 de volgende punten.

De route Kastanjelaan – Berggiersweg is aangeduid als fiets- en wandelroute. 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.

De vijver aan de Kastanjelaan is aangewezen als visvijver. Het bieden van visgelegenheid langs watergangen en vijvers (inclusief wedstrijdlocaties), door het op eenvoudige wijze inrichten van de op kaart aangegeven vislocaties. Een en ander binnen de kaders van de natuurwetgeving, het natuur- en landschapsbeleid van de provincie Overijssel, het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta en het gemeentelijk bermenplan.



Figuur 6: Basisgroenstructuur en globale zoekgebieden (zwart)



Welstand

De zoekgebieden liggen in het reguliere regime van de welstand. Bij woningbouwontwikkeling is het mogelijk dat het regime wordt aangepast, mogelijk met een beeldkwaliteitsplan, om de beeldkwaliteit van dit overgangsgebied te borgen.

Landschapsplan

De zoekgebieden worden aangemerkt als open slagenlandschap, hoewel dit mogelijk meer van toepassing is op het gebied buiten Slingenberg:

- Typisch slagenlandschap met karakteristieke knikken in de verkaveling, soms duidend op voormalige ontginningsassen.
- Veel sloten.
- Veel moderne lintbebouwing, ook “landelijk wonen”.
- Open en grootschalig, maar ook tamelijk veel restanten van oude beplantingsstructuren (ook opschot).
- Hoofdzakelijk agrarisch.
- Tamelijk kleinschalig gebied met kenmerkende houtsingels - elzensingels - eikenlanen - viaducten over A28 in het groen - steeds meer elzensingels verdwijnen - Karakteristiek onderscheid tussen houtsingellandschap bij Staphorst en bij Rouveen.
- Zeer langgerekte lintbebouwing met veel grote moderne erven op tamelijk grote onderlinge afstand.
- Unieke lintbebouwing van Staphorst-Rouveen met meerdere boerderijen achter elkaar.
- Beplanting langs wegen en bij een aantal erven, maar veel erven met tamelijk weinig erfbeplanting.

Gemeentelijk monument/karakteristiek pand

Er zijn geen monumentale of karakteristieke panden aanwezig.

Beleidsnotitie Recreatie en Toerisme 2009-2014

De visie richt zich op een aantal deelgebieden. Slingenberg maakt hier geen onderdeel van uit. Deze beleidsnotitie brengt geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

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. Er zijn geen specifieke doelen voor deze zoekgebieden.



Gezondheid/sociaal

Wanneer er meer duidelijkheid is over de invulling van de ontwikkeling, kan er worden getoetst op de sociale beleidsstukken. Zoals bij het plaatsen van een voorziening moet dit worden getoetst aan het integraal beleidsplan 2022.

In de nota lokaal gezondheidsbeleid 2019 – 2022 wordt een aantal aspecten en ambities genoemd voor een gezonde leefomgeving. Ook hieraan moet worden getoetst bij de invulling van het plan.

3. Toetsing omgevingsaspecten

Ter inventarisatie van relevante belemmeringen is in deze fase een 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. De inzichten die staan beschreven in dit document, kunnen veranderen op basis van nieuwe informatie/onderzoeken.

3.1 Geluid

Wegverkeer

De zoekgebieden liggen geheel binnen de geluidzone van de A32 en de afrit Meppel-Zuid. 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 geluidonderzoek 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.

Met name deelgebied 23 ten zuiden van de Berggiersweg heeft in het rekenmodel van RIVM een redelijk hoge geluidsbelastingen. Geluidwerende maatregelen aan de A32 en Europalaan zijn mogelijk nodig om te kunnen voldoen aan de standaardwaarde van 53 dB op een gevel van een woning uit de Omgevingswet. Ook is het een optie verder van deze wegen te bouwen. Een geluidsonderzoek is in ieder geval nodig om de exacte invloed te bepalen.

Er zal dus met name rekening moeten worden gehouden met de geluidhinder van de snelweg en Europalaan. Dit lijkt te kunnen worden ondervangen door een geluidsscherm of door de stedenbouwkundige opzet.

Treinverkeer

De geluidszone van de trein reikt net tot het beoogde plangebied. Dit ligt in het rekenmodel van RIVM onder de 50 dB, dus wordt een beperkte invloed verwacht. Dit moet nog wel aangetoond worden middels een geluidsonderzoek.



Schildersbuurt

Westerloosdijk

22

Scheepsbuurt

Slingenberg

23

Kanaalduik

Geuld treinverkeer (Iden)

≤ 45 dB

46 - 50 dB

51 - 55 dB

56 - 60 dB

61 - 65 dB

66 - 70 dB

≥ 71 dB

Eri Community Maps Contributors, Kadaster, Esri, TomTom, Garmin, Foursquare, GeoTechnologies Inc, METI, NASA, USGS, Sources, Esri, Airbus DS, USGS, NOAA, NASA, NOAA, W. Robinson, NOAA, NLS, OS, NASA, Geodetisch Instituut, Rijkswaterstaat, GSA, Geoland, FEMA, Intermap and the GIS user community

13

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 het plangebied bevinden zich enkele agrarische bouwvlakken. Het is niet duidelijk of hier nog actief een bedrijf wordt uitgeoefend waarvoor geurnormen van kracht zijn. De gemeente werkt aan een nieuwe geurkaart. De huidige versie is hieronder te zien, maar deze is niet meer geactualiseerd sinds februari 2017. De OD heeft aangegeven dat ook vanuit hun zakensysteem geen wijzigingen bekend zijn sinds 2017. De geurcontouren op de geurkaart kunnen dus worden aangehouden. Wel is bekend dat Kastanjelaan 9 sindsdien is getransformeerd naar een agrarisch bedrijf, maar deze heeft geen specifieke geurzone. De hindercontour voor Kastanjelaan 9 is opgenomen onder ‘bedrijven en milieuzonering’.



Figuur 9: Geurkaart gemeente Staphorst met globale zoekgebieden (zwart)(februari 2017)

3.3 Archeologie

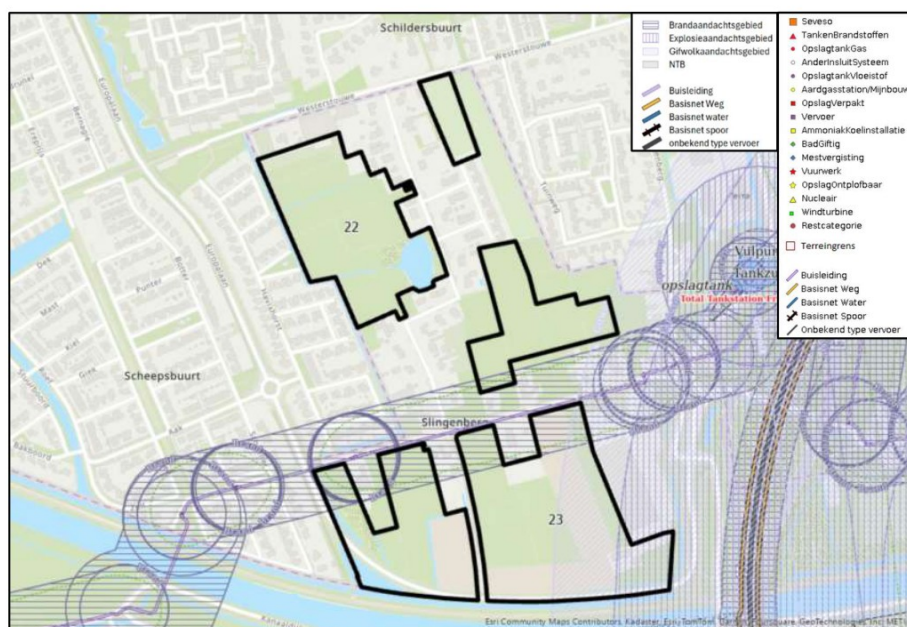
Het gebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. De dubbelbestemming is Waarde – Archeologie 6. Er is wel onderzoek nodig bij ontwikkelingen dieper dan 40cm en groter dan 1,5ha. Daar zal sprake van zijn. Omdat het gaat om een lage verwachtingswaarde, zullen de kosten naar verwachting beperkt zijn.

3.4 Externe veiligheid

Het meest oostelijke deel van de zoekgebieden liggen binnen de brand- en explosieaandachtsgebieden van de A28. Daarnaast is er een brandaandachtsgebied van de buisleiding die onder de Berggiersweg ligt. Net buiten de zoekgebied bevinden zich een explosie en brandaandachtsgebied van een tankstation aan de Werkhorst.

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

De buisleidingen het dichtst bij het gebied zijn in beheer van de Gasunie en daarom wordt uitgegaan van transport van gevaarlijke stoffen. Er is dan sprake van een belemmeringengebied tot 5m van de hartlijn van de buisleiding waar een bouwverbod voor gebouwen geldt. Dit is makkelijk in te passen omdat de leidingen onder de wegen liggen.



Figuur 10: Aandachtsgebieden externe veiligheid



3.5 Ecologie

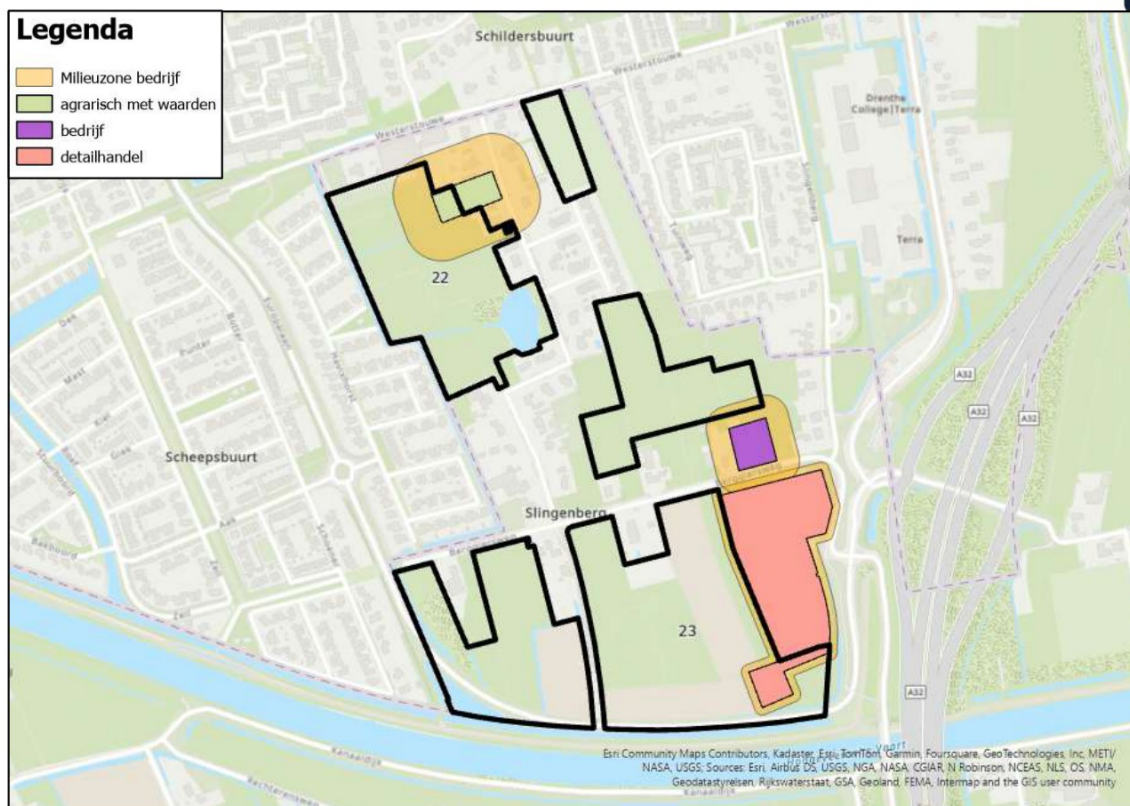
De zoekgebieden liggen niet binnen NNN of Natura2000 gebieden. Wel is een Aeries berekening nodig omdat het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied (De Wieden) en op ca. 2,3 km ligt en de Olde Maten en Veerslootslanden op circa 5 km. Voor soortenonderzoek is daarnaast tenminste nog een vooronderzoek nodig.

3.6 Bedrijven en milieuzonering

Er zijn geen milieuzones van omliggende bedrijventerreinen die invloed hebben op de zoekgebieden. Wel zijn er in de zoekgebieden een aantal aanwezige functies die mogelijk een hindercirkel hebben. De milieuzones van omliggende bedrijven zijn afgestemd met de OD. De OD heeft aangegeven dat hier kan worden uitgegaan van een gemengd gebied.

Een aantal van de aanwezige bedrijven ligt direct aan de randen van zoekgebieden 22 en 23. Vanwege de aard van de bedrijven is het aannemelijk dat binnen een (beperkte) straal van deze bedrijven geen woningen kunnen worden gebouwd. Dit kan eenvoudig worden ingepast door de woningen iets verder van deze bedrijven te positioneren.

Bedrijf	Bron	milieuzone	Hindercontour
Intratuin Berggiersweg 1	VNG 4752	2	10m
Muistoenen	-	-	-
Rijwielhandel Lambert Pot Westerstouwe 35	VNG 47A	1	0m
Galerie Heijn Elferink Kastanjelaan 5	VNG 9101, 9102	1	0m
Houtbewerkingsbedrijf Berggiersweg 8	Milieuvadvies OD	3.1	30m
Veehouderij Kastanjelaan 9	Bestemmingsplan Kastanjelaan 6a1	3.2	50m

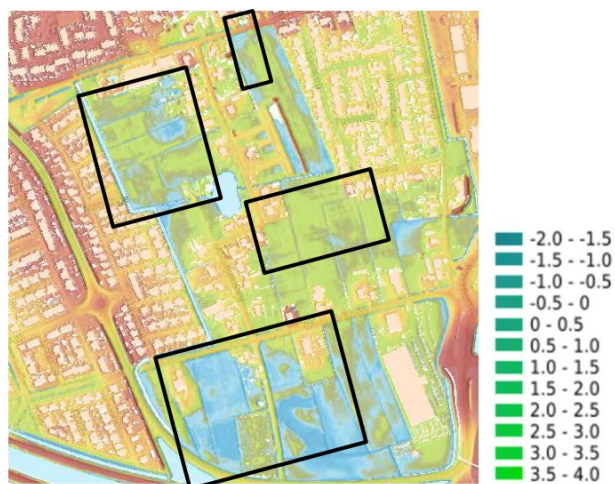


Figuur 11: Hindercontouren van bedrijven

3.7 Bodem

Bodemhoogte

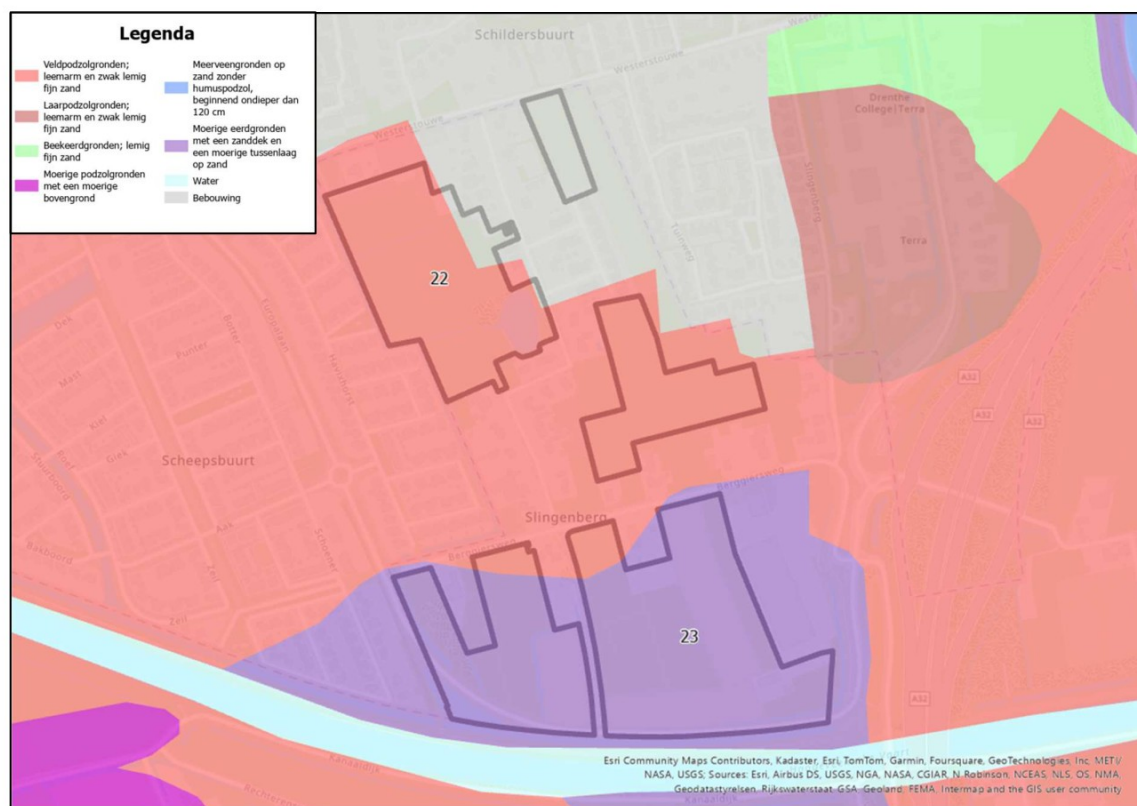
De hoogte van de zoekgebieden ligt rond de 0 m NAP. Met name de zone onder de Berggiersweg ligt grotendeels onder zeeniveau.



Figuur 12: Bodemhoogte bij de zoekgebieden (globaal; zwart)

Bodemtypen

De onderstaande kaart laat de bodemtypen in en nabij de zoekgebieden zien tot een diepte van 1,20m. Er zijn twee bodemtypen binnen de zoekgebieden. Ten noorden van de Berggiersweg is sprake van veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (rood). Dit zijn humuspodzolgronden zonder ijzerhuidjes en met een dunne humushoudende bovengrond. De bovengrond bestaat uit leemarm of zwak lemig fijn zand. In het gebied ten zuiden ervan gaat het om moerige eerdgronden (paars). Dit zijn eerdgronden met een moerige tussenlaag waarop een zanddek ligt. In het zanddek kan een minerale eerdlaag zijn ontwikkeld maar de legenda-eenheid wordt hierop niet verder onderverdeeld. De moerige tussenlaag ligt op zand.



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

Bodemverontreiniging

Van bijna alle percelen in de zoekgebieden is de status van de bodem volledig onbekend, omdat hiernaar waarschijnlijk nog nooit onderzoek is gedaan. Alleen bij de moestuinen aan de Berggiersweg is in 2008 een verkennend onderzoek uitgevoerd. Daaruit werd geconcludeerd dat de voormalige activiteiten voldoende zijn onderzocht binnen de destijds vigerende Wet Bodembescherming. Rekening houdend met het gebruik sindsdien (moestuinen) is de verwachting dat er op deze percelen geen bodemverontreiniging aanwezig is.



Op de percelen binnen de zoekgebieden worden geen verontreiniging verwacht. Zij hebben voor zover bekend altijd een agrarische functie gehad. Om dit te kunnen garanderen moet wel tenminste een verkennend bodemonderzoek plaatsvinden.

3.8 Lucht

Dit aspect is waarschijnlijk niet relevant. Bij toevoeging van minder dan 1500 woningen is luchtkwaliteit in ieder geval 'niet in betekende mate' (NIBM) ([Artikel 5.54 Bkl](#)).

3.9 Verkeer

Verkeerskundig advies is nodig voor de verkeersverbinding met het bestaand stedelijk gebied. Het zuidelijke deel van de wijk kan mogelijk worden ontsloten op de Europalaan (gebiedsontsluitingsweg). Het noordelijke deel kan mogelijk via de huidige Kastanjelaan en Berggiersweg worden ontsloten, maar deze wegen kennen een krap straatprofiel. Een grootschalige ontwikkeling daar lijkt lastig in te passen in de bestaande omgeving. Daarnaast zal er moeten worden gekeken naar een veilige fietsverbinding wanneer de verkeersintensiteit op de Berggiersweg mogelijk toeneemt. De aanwezigheid van bomen maakt een verbreding ingewikkeld. Een nieuwe wijk zal ook de druk op de aansluiting bij Meppel-Zuid laten toenemen.

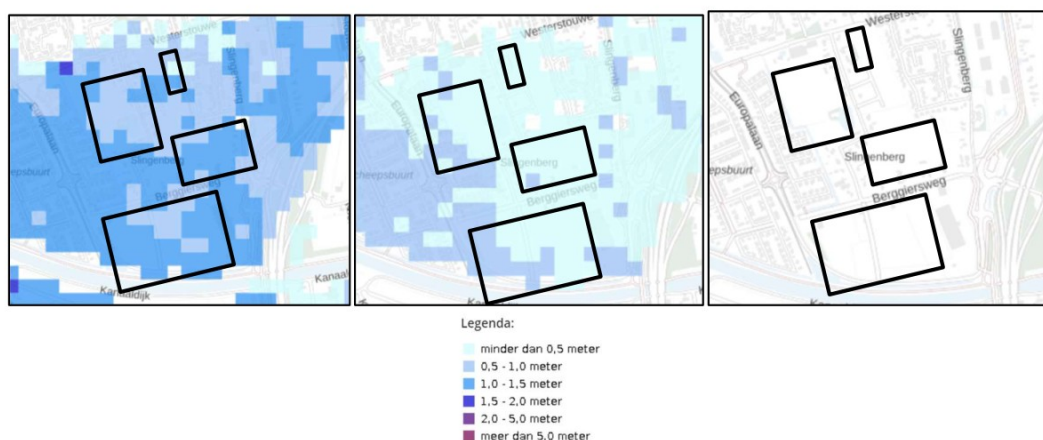
3.10 Parkeren

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



Figuur 14: Overstromingsdiepte bij kleine kans, middelgrote kans en grote kans i.r.t. globale zoekgebieden (zwart) (bron: Atlasleefomgeving)

De bovenstaande drie kaarten laten de waterdiepte zien bij een overstroming waarop een kleine kans is (onwaarschijnlijk dat deze in een mensenleven gebeurt), 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.

Deze zoekgebieden zullen mogelijk ook wateroverlast ondervinden bij een middelgrote overstromingskans, één die circa 1x per mensenleven voorkomt. Hierbij ondervinden de zoekgebieden een waterdiepte tot circa 1,0 m. Dit valt te verklaren vanuit de lage ligging van het gebied en de aanwezigheid van het kanaal. Mogelijk zal er bij de ontwikkeling van de zoekgebieden rekening moeten worden gehouden met overstromingen. Hierover dient afgestemd te worden met het waterschap.

3.13 Windmolens

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



3.14 Spuitzones

Ter bescherming van de gewassen wordt bij landbouw veelal gewerkt met gewasbeschermingsmiddelen. Deze leveren bij winddrift een mogelijke impact op gezondheid, waardoor in het algemeen belang een minimale afstand van 50 meter wordt aangehouden tot woon- en verblijfslocaties. Het is voor deze zoekgebieden niet bekend of er wordt gewerkt met gewasbeschermingsmiddelen binnen 50 meter. Hier moet nader onderzoek naar worden gedaan. Indien dit wel het geval is zijn er drie opties:

- 1) De woon- en verblijfslocaties kunnen buiten de spuitzone worden gepositioneerd.
- 2) Er kan worden overeengekomen op een deel van een agrarisch perceel niet te spuiten. In dit geval moet rekening worden gehouden met nadeelcompensatie.
- 3) De spuitzone kan worden verkleind door inpassing van groen. Een struweelhaag van 3m breed en 2,4m hoog laat de zone krimpen tot 30m en een groenblijvende haag tot 20m.

Voor een correcte afweging van omgevingsaspecten dienen de spuitzones nog in beeld gebracht te worden.

3.15 Juridische zaken

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 op de volgende pagina. De belangrijkste kabels en leidingen voor deze zoekgebieden zijn:

- De leidingen van de Gasunie onder de Berggiersweg (1). Dit is reeds beschreven bij het omgevingsaspect externe veiligheid en is eenvoudig in te passen.
- Telecommunicatiekabel en waterleiding zijn met een groene/blauwe lijn aangegeven (2). Deze lopen van noord naar zuid langs de huidige perceelgrenzen. Hiermee kan rekening worden gehouden bij het stedenbouwkundig ontwerp. Voorlopig is het uitgangspunt dat de kabel goed valt in te passen.
- De rode/oranje lijn (3) die in het westen van noord naar zuid loopt is een gasleiding (oranje) en elektriciteitskabel (rood) van Rendo. De gasleiding is niet opgenomen in het bestemmingsplan en er is ook geen veiligheidszone vastgesteld. Als uitgangspunt wordt in deze fase een generieke zone van 5 meter vanaf de hartlijn aangehouden als zone waar geen bouwwerken kunnen worden geplaatst.



Figuur 15: KLIC-melding locatie Slingenberg i.r.t. globale zoekgebieden (zwart)

4. Overzichtskaarten omgevingsaspecten

De relevante omgevingsaspecten zijn afgebeeld in figuur 16. Hierin worden de elementen en de verschillende zones weergegeven die een invloed hebben op de zoekgebieden voor woningbouw.

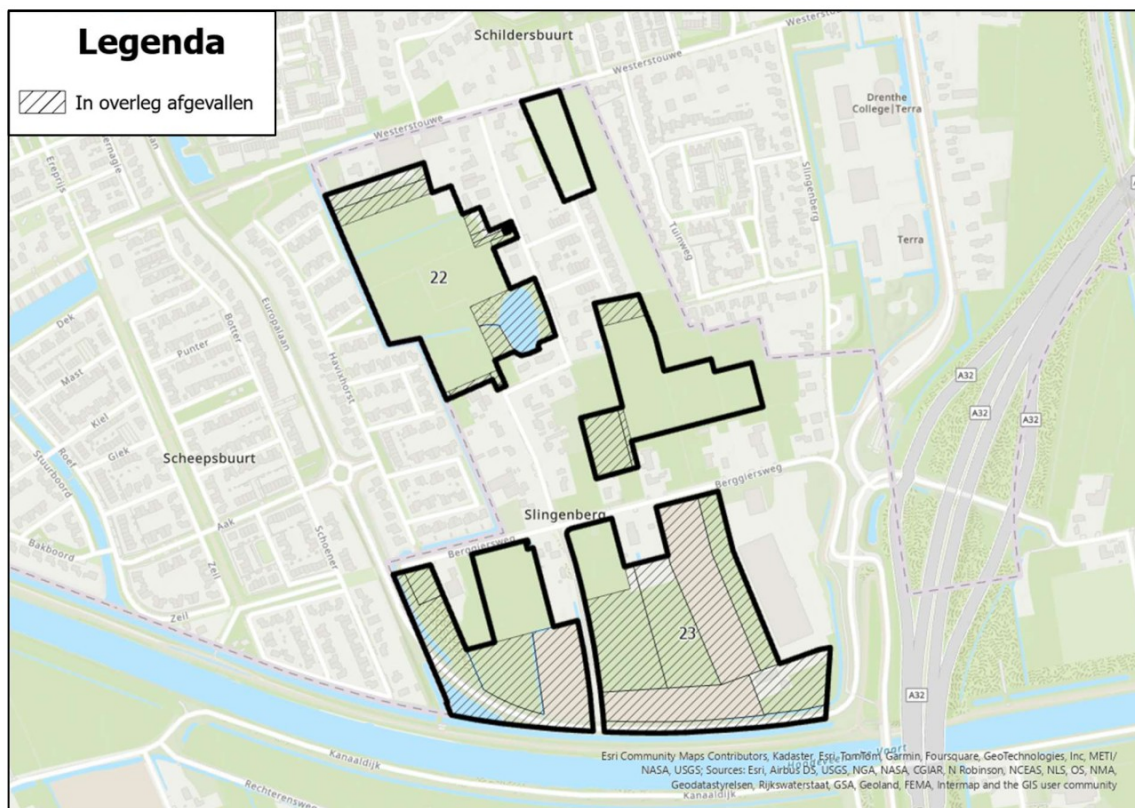


Legenda

- Geurhinder zone
 - Geurproducerende gebouwen
 - Milieuzone bedrijf
 - agrarisch met waarden
 - bedrijf
 - detailhandel
 - beperkingengebied_AB
 - Buisleiding
 - Basisnet Weg
 - Basisnet Water
 - Basisnet Spoor
 - Onbekend type vervoer
 - Brandaandachtsgebied
 - Explosieaandachtsgebied (incl. Vuurwerk en Civiel)
 - Gifvolkaandachtsgebied
 - placeholder
 - AfkanprensGifvolkaandachtsgebied
 - waterstaatswerk
 - beschermingszone_A
 - beschermingszone_B
 - beschermingszone_C
 - beperkingengebied
 - uitgebreid beperkingengebied
- Waterkeringen**
- Aandachtsgebieden (Quickscan)**
- Vervoer en buisleidingen (Quickscan)**

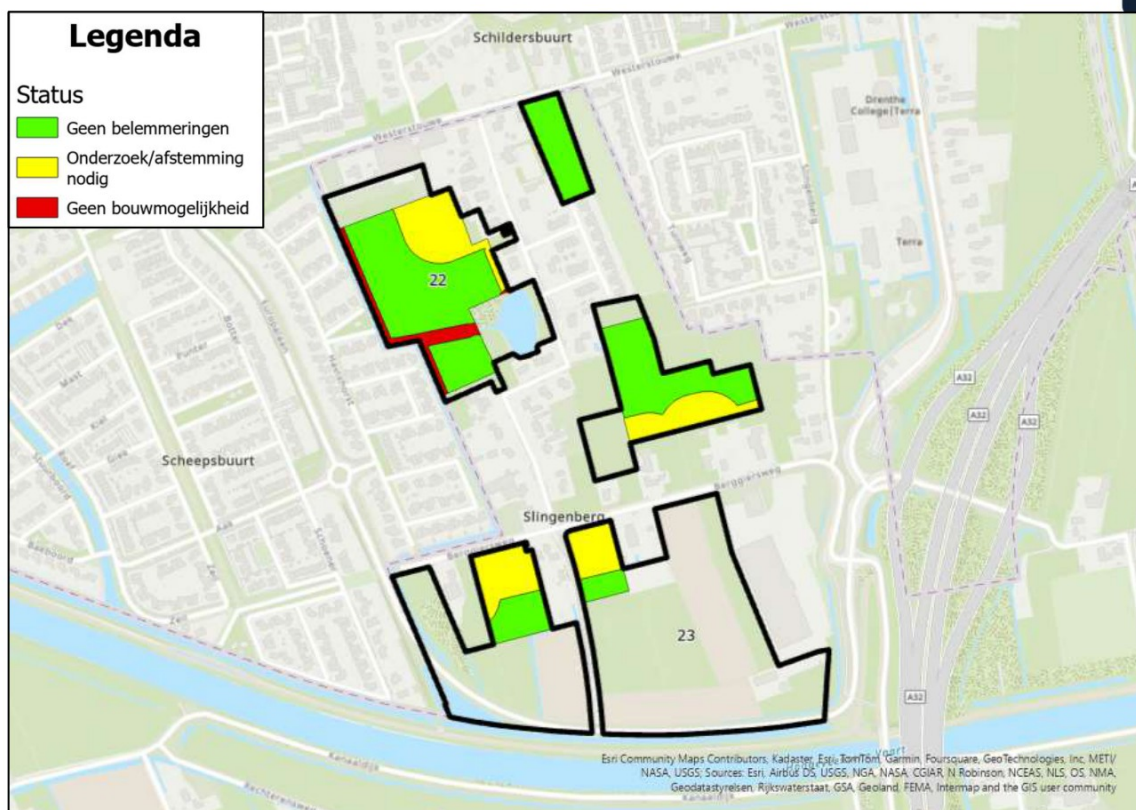
Figuur 16: Overzichtskaart Slingenberg

In overleg met de gemeente is besloten om vanuit stedenbouwkundige overwegingen delen van de zoekgebieden buiten beschouwing te laten. Welke gebieden zijn afgefallen is te zien in figuur 17.



Figuur 17: Delen van de zoekgebieden die zijn afgefallen voor woningbouw

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 en kunnen een preciezer beeld van de bouwmogelijkheden geven.



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