

Participatienota 1

Woningbouw Rouveen Zuid - Fase 2



**DENK EN PRAAT MEE OVER
ROUVEEN ZUID - FASE 2**

gemeente
Staphorst

Zaaknummer: Z/STH25/053492
Datum rapport: oktober 2025
Behorend bij raadsbesluit d.d.: 9 juni 2026

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Stappen woningbouw	3
1.3	Opzet participatie ronde 1	4
2.	Participatie 1 buurtbewoners en geïnteresseerden	5
2.1	Dorpsraad Rouveen	5
2.2	Bewoners standplaatsen Stadsweg	6
2.3	Buurtbewoners en geïnteresseerden.....	7
3.	Participatie 1 overlegpartners	11
3.1	Provincie Overijssel	11
3.2	Waterschap.....	12
3.3	Lokale makelaars.....	13
4.	Vervolg	14
4.1	Wat hebben we met de reacties gedaan?	14
4.2	Terugkoppeling participatie	14

Bijlagen

1. Reactie provincie Overijssel visie Rouveen Zuid – Fase 2 en 3

1. Inleiding

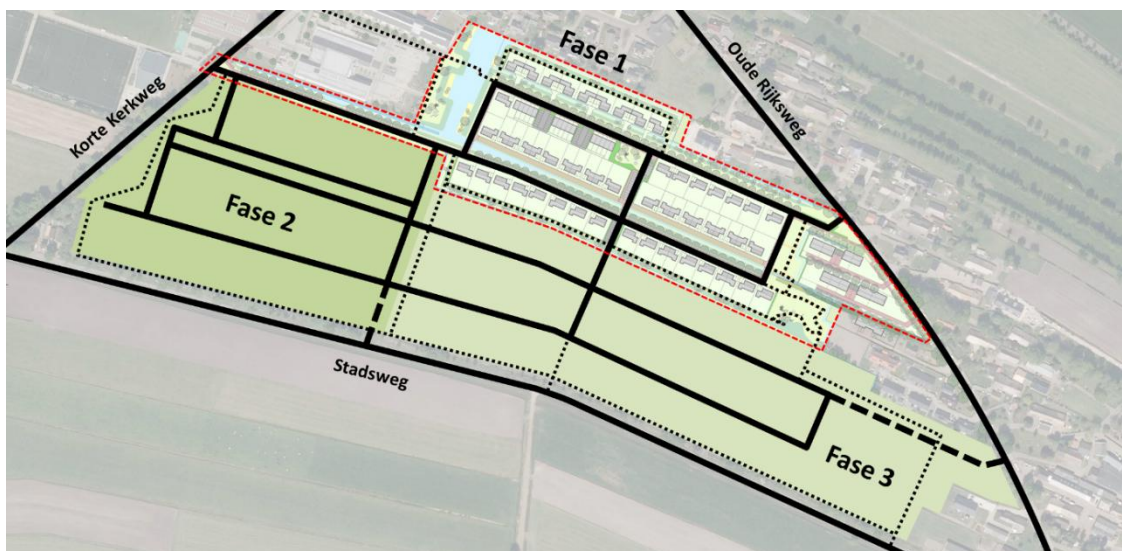
1.1 Aanleiding

Uit het 'Woonbehoefteonderzoek Staphorst 2023' blijkt voor Rouveen een behoefte van 215 woningen. In de stedenbouwkundige doorvertaling van het woonbehoefte onderzoek is Rouveen Zuid – Fase 2 opgenomen als nieuwbouwlocatie. Ook in de Omgevingsvisie is Rouveen Zuid aangewezen als uitbreidingslocatie voor woningbouw.

De nieuwe woonwijk Rouveen Zuid wordt in 3 delen gebouwd, zie onderstaande tekening. Fase 1 is in aanbouw. In fase 2 is ruimte voor ongeveer 120 woningen. De gemeente wil hier zo snel mogelijk starten met woningbouw. Fase 3 is bedoeld voor woningbouw in de toekomst. Hier kunnen later ongeveer 120 woningen komen. Om woningbouw mogelijk te maken zetten we de volgende stappen:

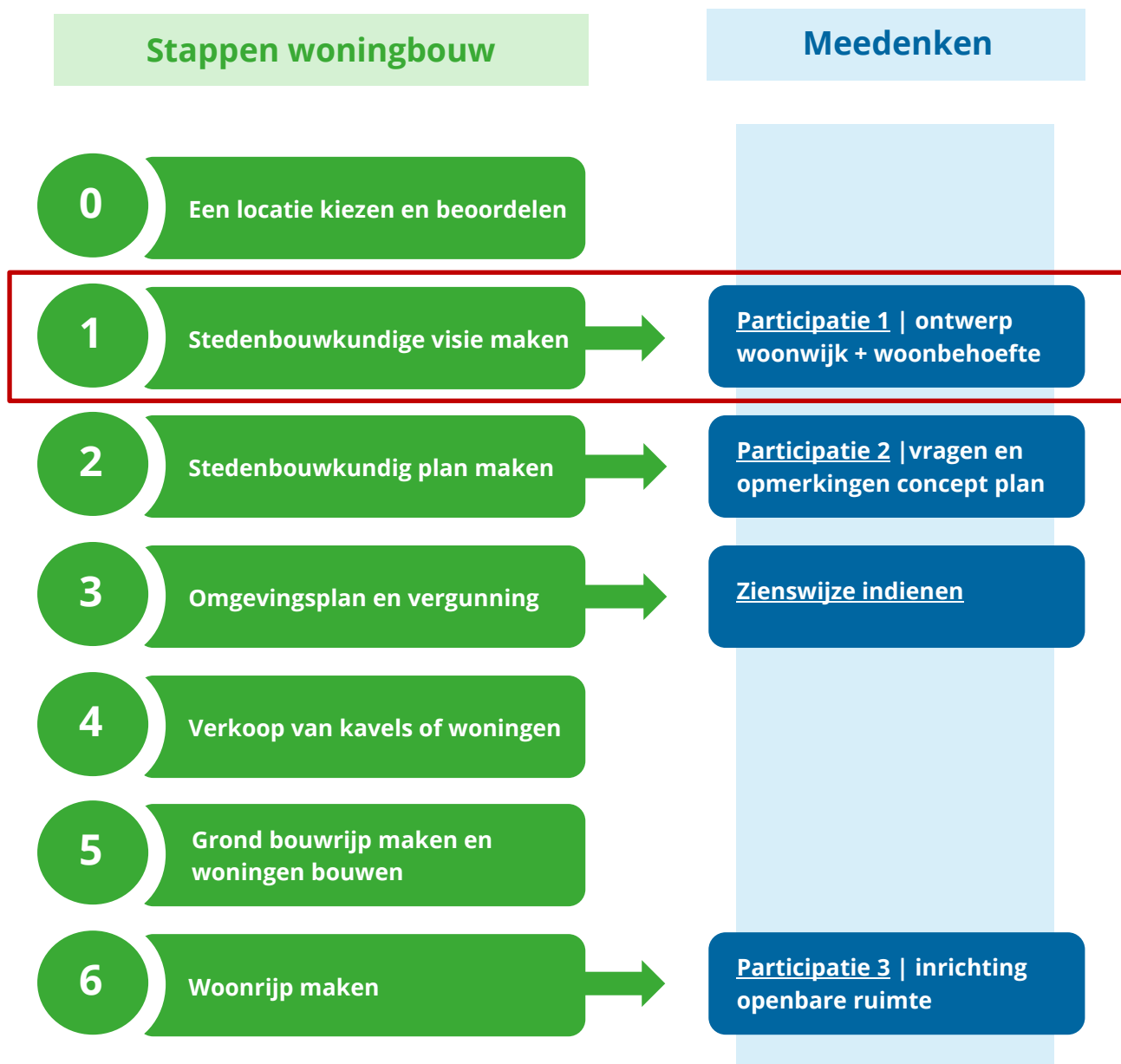
- Stap 1:
Fase 2 en 3 vormen in de toekomst samen de nieuwe zuidrand van het dorp. Daarom bekijken we deze twee fases eerst samen en maken we een visie voor fase 2 en 3. Dit is een globale schets van hoe de woonwijk eruit kan komen te zien.
- Stap 2:
Voor fase 2 werken wij de visie uit tot een gedetailleerd stedenbouwkundig plan. In dat plan staat precies waar de huizen komen, waar de wegen lopen en waar plek is voor parkeerplaatsen, groen en water.
- Stap 3:
Om echt te kunnen bouwen in fase 2, zijn ook nog een ruimtelijke procedures nodig voor wijzigen van het omgevingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunningen.

Het stedenbouwkundig plan voor fase 3 maken we over een aantal jaren. We kijken dan opnieuw naar wat voor soort woningen dan nodig zijn en hoe we de openbare ruimte kunnen inrichten.



1.2 Stappen woningbouw

Om woningbouw mogelijk te maken moeten we een aantal stappen zetten, zie de afbeelding hierna. We zijn nu bij stap 1. Op de website: www.staphorst.nl/woningen-bouwen-welke-stappen-zijn-nodig leggen we elke stap uit. Bij sommige stappen kunnen buurtbewoners en geïnteresseerden meedenken. Dit noemen we participatie.



1.3 Opzet participatie ronde 1

Buurtbewoners en geïnteresseerden konden meedenken over het ontwerp van de woonwijk. Mensen konden aangeven aan welk type woningen behoefte is en wat zij belangrijk vinden in de nieuwe woonwijk. Dit kon online van 8 tot en met 26 september 2025. Ook was er een algemene inloopavond op 23 september in 'd Olde Skoele in Rouveen.

We hebben mensen op verschillende manieren uitgenodigd om mee te denken. De oproep stond twee keer in de Staphorster. Ook via de sociale media hebben we meerdere berichten geplaatst. De omwonenden van Fase 2 en 3 kregen een brief met een flyer. De inhoudelijke resultaten van het eerste deel van de participatie staan in hoofdstuk 2.

Tijdens de eerste stap is ook met verschillende overlegpartners gesproken over hun opmerkingen, ideeën en aandachtspunten voor de nieuwe woonwijk. Er zijn diverse reactie ontvangen. Een samenvatting van de ingekomen reacties staat in hoofdstuk 3.

2. Participatie 1 | buurtbewoners en geïnteresseerden

Kernpunten Dorpsraad Rouveen

- * Hou rekening met omliggende agrariërs
- * Behoeftte aan betaalbare koopwoningen (zelfbouw)
- * Voldoende parkeerplaatsen en verkeersveiligheid

2.1 Dorpsraad Rouveen

De gemeente heeft tijdens de maandelijkse vergadering van de Dorpsraad de plannen en het proces toegelicht.

2.1.1 Inhoudelijke reacties

De Dorpsraad heeft (samengevat) de volgende reactie gegeven:

Algemene opmerkingen:

- Hou rekening met de belangen van omliggende agrariërs. Regel het niet alleen juridisch goed, maar zorg ook dat de nieuwe bewoners weten dat er aan de andere kant van de weg bedrijven zitten en ze hinder kunnen ondervinden (bijv. geur en geluid).
- Onderzoek de mogelijkheden voor ondergrondse afval inzameling.
- Zorg dat het beeld van de nieuwe woningen op elkaar afgestemd wordt.

Woonbehoefte:

- Zorg voor variatie in woningtypen voor verschillende doelgroepen.
- Er is vooral behoefte aan betaalbare woningen. Het gaat hierbij om koopwoningen die mensen (met hulp van familie en vrienden) zelf kunnen bouwen of zelf kunnen afwerken.
- Een grote ontwikkelaar die de hele woonwijk bouwt past niet bij Rouveen. Een lokale ondernemer die een blokje woningen bouwt wel.

Verkeer

- Zorg voor genoeg parkeerplaatsen.
- Maak de weg langs MCR doodlopend voor auto's. Leg de ontsluiting op de Korte Kerkweg zo dicht mogelijk bij het woonwagenkamp.
- Kijk of de Stadsweg het verkeer wel aan kan, specifiek het kruispunt Stadsweg – Oude Rijksweg. Realiseer een apart fiets- en wandelpad langs de Stadsweg.

Kernpunten bewoners standplaatsen Stadsweg

- * Kwaliteitsverbetering standplaatsen
- * Voldoende afstand tot nieuwe woningen
- * Privacy

2.2 Bewoners standplaatsen Stadsweg

Rouveen Zuid – Fase 2 grenst aan de zuidwestkant aan de standplaatsen aan de Stadsweg 6,8 en 10. De bewoners huren de standplaats van Woonstichting VechtHorst. Daarom hebben de gemeente en de VechtHorst de participatie gezamenlijk opgepakt. VechtHorst heeft de standplaatsen 2 keer bezocht. Ze hebben toen met de aanwezige bewoners gesproken over de nieuwe woonwijk. Ook heeft de VechtHorst de bewoners een uitnodiging gegeven voor een persoonlijk gesprek met de gemeente. De bewoners hebben hier geen gebruik van gemaakt.

2.2.1 Inhoudelijke reacties

In het gesprek met de VechtHorst hebben de bewoners van de Stadsweg 8 en 10 aangegeven dat ze geen bezwaar hebben tegen de nieuwe woonwijk. Wel vinden zij privacy belangrijk. Ze vragen daarom om genoeg afstand tussen hun standplaatsen en de nieuwe woningen. Ook hebben ze een aantal opmerkingen en ideeën om hun eigen woonplek te verbeteren.

2.2.2 Vervolg

De kwaliteitsverbetering van de standplaatsen is geen onderdeel van het project 'Rouveen Zuid – Fase 2'. Dit wordt apart opgepakt door de gemeente en VechtHorst.

2.3 Buurtbewoners en geïnteresseerden

Mensen konden online meedenken van 8 tot en met 26 september 2025. In totaal zijn 117 digitale reactieformulieren ingevuld. De algemene inloopavond op 23 september in 'd Olde Skoele in Rouveen is door ongeveer 75 mensen bezocht.

2.3.1 Manier van meedenken

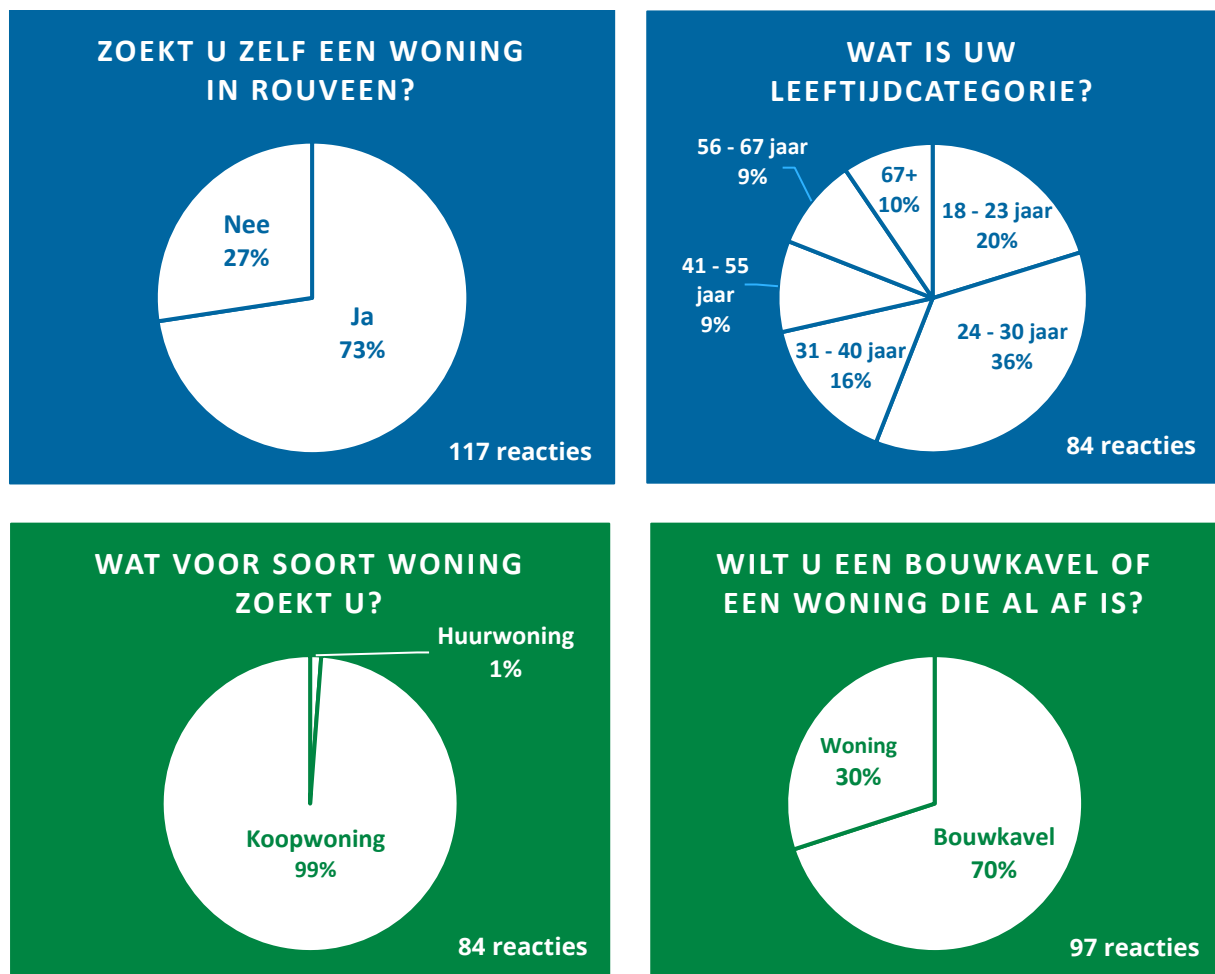
Digitaal meedenken

Mensen konden digitaal meedenken door een reactieformulier in te vullen. Niet iedereen heeft alle vragen beantwoord. Daardoor verschilt het aantal ontvangen reacties per vraag. Per vraag is aangegeven hoeveel mensen de vraag hebben beantwoord. Bij de vraag welk woningtype de voorkeur heeft, konden mensen maximaal twee woningtypes aanklikken.

Inloopavond

Tijdens de inloopavond konden bezoekers drie stickers plakken: één bij de keuze tussen een bouwkaavel of een kant-en-klare woning, en maximaal twee bij hun voorkeurswoningtype. Bij het bord met de vraag "Wilt u een woning die af is of een bouwkaavel?" zijn 25 stickers geplakt. Bij de borden met woningtypes zijn in totaal 38 stickers geplakt. Opvallend is dat geen enkele sticker bij een huurwoning is geplakt.

2.3.1 Overzicht reacties



Ik zoek een
HUURWONING

1 reactie



RUG-AAN-RUGWONING
45 m²
0 %



BENEDEN-BOVENWONING
55-75 m²
0 %



LEVENSLOOPBESTENDIGE WONING
80 m²
0 %



RIJWONING
80-100 m²
100 %



APPARTEMENT
65-80 m²
0 %



LET OP: de getoonde illustraties zijn indicatief. Hier kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Ik zoek een
KOOPWONING

97 reacties



Rug-aan-rug woning
80 m²

11 %



Rijwoning
110 m²

15 %



Appartement
90 m²

6 %



Samenwonen in hof
80 m²

2 %



Twee-onder-één-kap
110 m²

14 %



LET OP: de getoonde illustraties zijn
indicatief. Hier kunnen geen rechten aan
ontleend worden.



Levensloopbestendig
110 m²

7 %



Appartement
110 m²

1 %



Twee-onder-één-kap
130 m²

17 %



Levensloopbestendig
130 m²

11 %



Vrijstaande woning
150 m²

15 %



Wat vindt u belangrijk in de nieuwe woonwijk?	Aantal keer genoemd
Woningtypes en doelgroepen	
Starterswoningen	30
Betaalbare woningen	21
Seniorenwoningen/levensloopbestendige woningen	11
Openbare ruimte groen, spelen en ontmoeten	
Veel groen	44
Speelruimte voor kinderen	13
Kindvriendelijke wijk	8
Openbare ruimte verkeer	
Voldoende parkeergelegenheid	28
Verkeersveiligheid Stadsweg / fietspad Stadsweg	7
Verkeersluwe wijk	5
Opmerkingen en tips	
Aantal keer genoemd	
Geef mensen uit gemeente Staphorst / Rouveen voorrang	10
Denk aan starters/jongeren	9
Goede mix van woningen, denk aan doorstroming	4

3. Participatie 1 | overlegpartners

Kernpunten provincie

- * Versterk de lange lijnen met beplanting
- * Trek het fietspad MCR – Stadsweg rechtdoor
- * Onderzoek of Fase 3 qua verkeer geknipt kan worden

3.1 Provincie Overijssel

De visie voor Rouveen Zuid – Fase 2 en 3 is besproken met de provincie. Eerst is een toelichting gegeven over het stedenbouwkundig concept en vervolgens is de visie besproken.

3.1.1 Inhoudelijke reacties

De provincie kan instemmen met het stedenbouwkundig concept en heeft de volgende aandachtspunten voor de visie meegegeven:

- Zorg dat het concept ook goed visueel terug te zien is in de visie.
- Versterk de lange lijnen door deze aan te zetten met beplanting.
- De doorgaande route voor auto verkeer loopt door heel Fase 3. Onderzoek de mogelijkheden om Fase 3 verkeerskundig te knippen en de doorgaande verkeersroute over de Stadsweg te laten lopen.
- Trek het fietspad vanaf de MCR naar de Stadsweg zo veel mogelijk rechtdoor. In het 'groen/blauwe hart' ontstaat dan ruimte voor een extra speel- en ontmoetingsplek.
- Leg de waterberging voor Fase 2 aan langs de Korte Kerkweg en de Stadsweg.
- De bebouwing langs de Korte Kerkweg moet niet evenwijdig met de weg gebouwd worden, maar volgt de richting van de slagen. De zone langs de Korte Kerkweg leent zich voor bebouwing met meer volume.

Kernpunten waterschap

- * Realiseer waterberging volgens de nieuwe norm
- * Aanpassing watergang en duiker Korte Kerkweg
- * Mogelijk verplaatsing huidige stuw en riool overstort

3.2 Waterschap

De uitgangspunten voor de planvorming zijn besproken met het waterschap.

3.2.1 Inhoudelijke reacties

Het waterschap heeft (samengevat) de volgende uitgangspunten meegegeven voor de planvorming. Daarnaast zijn een aantal zaken voor de uitvoering besproken.

Waterberging

- Er moet voldoende waterberging gerealiseerd worden.
- De waterbergingsnorm wordt verhoogd van 80mm naar 92mm.

Watergang Korte Kerkweg:

- De watergang langs de Korte Kerkweg en duiker onder de Stadsweg is een primaire watergang van het waterschap.
- De huidige watergang en duikers voldoen naar verwachting niet voor het gehele plan. Er moet onderzocht worden of en hoe aanpassing nodig is.
- In het ontwerp rekening houden met onderhoud watergang(en). Als er bomen langs een watergang komen, dan minimaal 10 meter tussen de bomen (stam op stam).

Huidige stuw en riool overstort

- De huidige stuw/debiet begrenzer moet mogelijk verplaatst worden. De waterberging Fase 2 moet toegevoegd worden aan het stedelijk water en mag dus niet rechtstreeks in verbinding staan met landelijke water.
- In het plangebied ligt een riool overstort. Er moet onderzocht worden of deze verplaatst moet worden.

Kernpunten lokale makelaars

- * Ontwerp kleinere kavels voor traditionele woningtypes
- * Rijwoningen: behoefte aan woning die af is en kavels
- * 2/1-kap- en vrijstaande woningen: behoefte aan kavels

3.3 Lokale makelaars

3.3.1 Inhoudelijke reacties

De woonbehoefte is besproken met de makelaars. Zij geven (samengevat) de volgende input:

- Er is behoefte aan kleinere kavels voor traditionele woningtypes: rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen.

Behoeftte aan rijwoningen:

- Rijwoningen met een smallere beukmaat en hoge goot, voor bijv. starters
- Rijwoningen met bredere beukmaat (slaapkamer begane grond) en lage goot, voor bijv. ouderen.
- Voor rijwoningen is er vraag naar zowel kant-en-klare woningen als bouwkavels. Hierbij wordt CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) als positief ervaren.

Behoeftte aan 2/1-kap- en vrijstaande woningen:

- Biedt ruimte voor twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen met een kaveloppervlak van 350 tot 400m².
- Voor deze woningen is behoefte aan bouwkavels.

Er is minder behoefte aan:

- Hippe' woningtypes/woonconcepten, zoals rug-aan-rugwoningen en een knarrenhof.
- Appartementen: mensen willen graag een tuin.
- Huurwoningen: mensen willen liever kopen, soms met hulp van familie of door langer thuis te blijven wonen.

4. Vervolg

4.1 Wat hebben we met de reacties gedaan?

In onderstaande tabel zijn de ingekomen reacties samengevat. Per punt is aangegeven of het wel of niet is meegenomen. Sommige punten zijn verwerkt in de stedenbouwkundige visie voor Fase 2 en 3 van de woonwijk. Andere punten worden meegenomen in de verder uitwerking van het plan.

Kernpunten reactie	Is meegenomen in de	
	visie	uitwerking
Dorpsraad Rouveen		
Hou rekening met omliggende agrariërs		✓
Behoeftte aan betaalbare koopwoningen (zelfbouw)		✓
Voldoende parkeerplaatsen en verkeersveiligheid	✓	✓
Buurtbewoners en geïnteresseerden		
Behoeftte aan starterswoningen / levensloopbestendige woningen		✓
Behoeftte aan betaalbare woningen en een mix van woningtypes		✓
Veel groen	✓	✓
Kindvriendelijke wijk met speelruimte voor kinderen	✓	✓
Voldoende parkeergelegenheid		✓
Verkeersveiligheid Stadsweg / fietspad Stadsweg	✓	✓
Waterschap		
Realiseer waterberging volgens de nieuwe norm		✓
Aanpassing watergang en duiker Korte Kerkweg		✓
Mogelijk verplaatsen huidige stuw en riool overstort		✓
Lokale makelaars		
Ontwerp kleinere kavels voor traditionele woningtypes		✓
Rijwoningen: behoefte aan woning die af is <u>en</u> kavels		✓
2/1kap en vrijstaande woningen: behoefte aan kavels		✓
Provincie Overijssel		
Versterk de lange lijnen met beplanting	✓	✓
Trek fietspad MCR – Stadsweg rechtdoor	✓	✓
Onderzoek of Fase 3 qua verkeer geknipt kan worden	X	

4.2 Terugkoppeling participatie

De definitieve visie voor Rouveen Zuid – Fase 2 en 3 is op 17 november 2025 gepresenteerd tijdens de jaarvergadering van de Dorpsraad Rouveen. Direct omwonenden van Fase 2 en 3 zijn vooraf per brief geïnformeerd. Op 20 november is de visie algemeen bekendgemaakt via de nieuwsbrief Rouveen Zuid en geplaatst op de project pagina.

Bijlagen

[Redacted]
[Redacted]

Van: [Redacted] [Redacted]

Verzonden: donderdag 27 november 2025 08:24

Aan: [Redacted]

Onderwerp: RE: Visie Rouveen Zuid - Fase 2 en 3

Hallo [Redacted],

Bedankt voor de aangepaste visie voor Rouveen Zuid fase 2 en 3.

Ik sluit me aan bij jouw conclusie dat de aanpassingen ervoor gezorgd hebben dat het concept van lange lijnen haaks op de Oude Rijksweg veel beter tot zijn recht komt. Er ligt nu een logische en heldere visie, waar jullie mee vooruit kunnen.

Fijn dat mijn opmerkingen meegenomen zijn.

Succes met de verdere planvorming. Als jullie nog hulp of advies nodig hebben, dan weet je me te vinden.

Groeten,

[Redacted]

[Redacted]
Adviseur ruimtelijke kwaliteit

Team Ruimte en Bereikbaarheid | maandag t/m donderdag | telefoon [Redacted]

Provincie Overijssel | Postbus 10078 | 8000 GB Zwolle

