

Nieuwsbrief

Woningbouw Rouveen Zuid

Voor u ligt de derde nieuwsbrief over de nieuwe woonwijk Rouveen Zuid - Fase 1. In deze nieuwsbrief leest u de huidige stand van zaken.

Terugblik afgelopen periode

Op 18 januari 2022 stemde de gemeenteraad in met het stedenbouwkundig plan 'Rouveen Zuid - Fase 1'. In de nieuwe woonwijk komt een mix van vrijstaande-, twee-onder-één-kap- en rijwoningen. Er komen maximaal 82 nieuwe woningen. De nieuwe woonwijk heeft een groen karakter en er is ruimte voor wandelen, spelen en ontmoeten.

Om de woningbouw mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het voorontwerp plan lag vanaf 23 maart 2022 zes weken ter inzage. Tegelijkertijd is het plan toegestuurd aan de formele overlegpartners zoals de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, de provincie en het waterschap.

Reacties op het nieuwe bestemmingsplan

In april 2022 organiseerde de gemeente 4 algemene inloopbijeenkomsten over het nieuwe bestemmingsplan. Voor direct aanwonenden zijn twee aparte bijeenkomsten georganiseerd. De bijeenkomsten zijn door in totaal ongeveer 75 mensen bezocht. Wij ontvingen veel positieve reacties en een groot aantal mensen heeft interesse om in de nieuwe woonwijk te gaan wonen. Naar aanleiding van de bijeenkomsten is één inspraakreactie ontvangen. Deze wordt meegenomen bij de besluitvorming over het plan. De indieners worden hier apart over geïnformeerd.

Naar aanleiding van de reacties van de formele overlegpartners is de toelichting van het plan op een aantal punten aangevuld en verduidelijkt. Alle overlegpartners kunnen instemmen met het plan.

Nieuw beeldkwaliteitsplan

In de afgelopen periode is een nieuw beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin staan de eisen van welstand, waaraan de nieuwe woningen moeten voldoen. Toekomstige bouwplannen worden door de Dorpsbouwmeester beoordeeld en getoetst aan de hand van de richtlijnen in het beeldkwaliteitsplan.

Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan zijn op elkaar afgestemd. Dit heeft geleid tot een verdere verfijning van het bestemmingsplan.

Grootste aanpassingen is de nokrichting in het woongebied. De twee nieuwe erven direct aan de Oude Rijksweg vallen hier niet onder. Op het stedenbouwkundig plan hebben alle vrijstaande- en twee-onder-één kap woningen in het woongebied dezelfde nokrichting. In de verdere uitwerking van het plan blijkt dat variatie in nokrichtingen voor een groot deel van de woningen mogelijk is. Dit betekent dat de koper zelf de nokrichting van de nieuwe woning mag bepalen. Voor een aantal beeldbepalende kavels op hoeken is wel een verplichte nokrichting vastgelegd. Hiermee wordt aangesloten bij de historische structuur van het slagenlandschap.



Procedure: stukken nogmaals ter inzage

Het bestemmingsplan Rouveen Zuid – Fase 1 ligt nogmaals (nu als ontwerp) ter inzage. In aanvulling hierop kunt u nu ook het nieuwe beeldkwaliteitsplan bekijken. Ook ligt het ontwerpbesluit hogere waarde voor geluid ter inzage. Hierna leest u hier meer over.

Vanaf 22 juni kan iedereen de stukken bekijken, vragen stellen en reageren. De stukken staan op: www.staphorst.nl/rouveen-zuid Wilt u reageren? Stuur dan uiterlijk 2 augustus 2022 een brief aan:

Gemeente Staphorst
t.a.v. publieksbalie Omgevingsplein
postbus 2
7950 AA Staphorst

Besluit hogere grenswaarde voor geluid

Een deel van de nieuwe woningen ligt binnen de geluidszone van de Oude Rijksweg. Daarom is een geluidsonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de normaal toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van 7 nieuwe woningen wordt overschreden. Het gaat om de woningen die op de nieuwe erven direct aan de Oude Rijksweg worden gebouwd.

De normaal toelaatbare geluidsbelasting van een weg is in stedelijk gebied 48 dB. De geluidsbelasting vanwege de Oude Rijksweg is maximaal 54 dB.

De Wet geluidhinder biedt, onder voorwaarden, de mogelijkheid om een hogere geluidsbelasting op nieuwe woningen toe te staan. Dit heet een hogere grenswaarde. Hier moet de gemeente een apart besluit voor nemen: een besluit hogere waarde. Het ontwerpbesluit hogere waarde ligt samen met het bestemmingsplan ter inzage.

Het Bouwbesluit stelt eisen aan het geluidsniveau binnenin een nieuwe woning. De wettelijke binnenwaarde is bij gesloten deuren en ramen maximaal 33 dB. Dit verandert niet door het besluit hogere waarde. Dit betekent dat bij het ontwerp van de betreffende 7 nieuwe woningen mogelijk extra gevelmaatregelen moeten worden genomen. U kunt hierbij denken aan extra isolatie. De gemeente toetst dit te zijner tijd bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Vervolg

De gemeenteraad beslist uiteindelijk over het nieuwe bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Afhankelijk van het aantal reacties dat wij ontvangen beslist de gemeenteraad naar verwachting eind 2022 over de plannen.

Wonen in Rouveen Zuid?

De verkoop van de kavels start, nadat het nieuwe bestemmingsplan definitief is. Dit is waarschijnlijk begin 2023. Op dit moment kunnen wij u nog niets vertellen over de grondprijzen.

Wilt u wonen in Rouveen Zuid? Vul dan het interesseformulier in op:

www.staphorst.nl/rouveen-zuid

Let op: dit is geen aanmeldingslijst. U kunt zich nog niet inschrijven voor een kavel of rijwoning.

Voor de bouw van de nieuwe woningen kunnen mensen te zijner tijd zelf een aannemer kiezen.

Meer informatie?

Voor meer informatie kunt u vinden op de website: www.staphorst.nl/rouveen-zuid