

## Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 19 mei 2026

Kenmerk: ADV200992801

Zaaknr: Z/STH25/053492

Datum voorstel: 6 mei 2026

Portefeuillehouder: Wethouder ing. L. Mulder

Onderwerp: Woningbouw Rouveen Zuid - Fase 2

---

### Voorstel

1. het 'Stedenbouwkundig plan Rouveen Zuid – Fase 2' vaststellen;
2. ten behoeve van de woningbouw de geurnormen voor fase 2 aanpassen in het omgevingsplan;
3. ter hoogte van Rouveen Zuid – Fase 2 en 3 aan de noordkant van de Stadsweg een fietspad planologisch op te nemen in het omgevingsplan;
4. instemmen met de 'Exploitatieopzet Rouveen Zuid – Fase 2' (**geheim**).

### Inleiding

De gemeente Staphorst wil zorgen voor genoeg woningen in de gemeente. Daarom wordt gewerkt aan verschillende woningbouwprojecten. Eén van deze projecten is de nieuwe woonwijk Rouveen Zuid. Deze woonwijk wordt in drie fases gebouwd. Fase 1 is in aanbouw. Hier worden 79 woningen gebouwd. Omdat bijna alle kavels in fase 1 zijn verkocht, wil de gemeente zo snel mogelijk woningbouw mogelijk maken in fase 2. Hier is ruimte voor 122 woningen.

Rouveen Zuid – Fase 2 is in de Omgevingsvisie Staphorst aangewezen als uitbreidingslocatie voor woningbouw. In de visie is opgenomen dat we woningbouw mogelijk maken voor de behoeften van onze eigen bewoners, op basis van het woonbehoefteonderzoek en de stedenbouwkundige doorvertaling. Uit het 'Woonbehoefteonderzoek Staphorst 2023' blijkt dat er tot 2030 voor de kern Rouveen behoefte is aan 215 woningen. In de stedenbouwkundige doorvertaling (2024) is Rouveen Zuid – Fase 2 opgenomen als nieuwbouwlocatie voor circa 100 woningen.

Eerste stap om woningbouw mogelijk te maken is het opstellen van een stedenbouwkundig plan (zie bijlage 1). Voor het plan is een exploitatieopzet opgesteld, zie bijlage 7 (**geheim**). De exploitatie is kostendekkend en heeft een kleine plus. Het plan is, samen met de bijbehorende stukken, klaar voor besluitvorming door uw raad.

### Geheimhouding

Openbaarheid is het uitgangspunt bij het handelen van het openbaar bestuur. Er kunnen echter redenen zijn om informatie niet te openbaren. Deze redenen zijn vastgelegd in de Wet open overheid (Woo). Ons college heeft geheimhouding opgelegd op de Exploitatieopzet Rouveen Zuid – Fase 2' (bijlage 7). Reden hiervoor is de bescherming van de economische en financiële belangen en onderhandelingspositie van de gemeente. De geheimhouding kan worden opgeheven nadat het project volledig is afgerond en de grondexploitatie is afgesloten.

## Argumenten

1.1 | *Het ontwerp voorziet in de woonbehoefte en een zorgvuldig ingerichte openbare ruimte.*

Het stedenbouwkundig plan voor fase 2 biedt ruimte voor 122 woningen. Dit is inclusief de 17 rijwoningen van Fase 2A, die in 2025/2026 al gebouwd zijn door Woonstichting VechtHorst.

De verdeling van de verschillende type woningen voldoet aan de 'Woondeal West-Overijssel 2025 – 2030' en sluit aan bij de behoefte die blijkt uit het 'Woonbehoefteonderzoek Staphorst 2023'. De verdeling is:

- 30% van de 122 woningen wordt gebouwd door Woonstichting VechtHorst. Dit zijn 17 rijwoningen (al gebouwd in Fase 2A) en 20 rug-aan-rug woningen voor mensen die recht hebben op een sociale huurwoning.
- 40% van de 122 woningen worden betaalbare koopwoningen. Dit zijn 48 rijwoningen.
- 30% van de 122 woningen worden duurdere koopwoningen. Het gaat om 24 twee-onder-één kap woningen en 13 vrijstaande woningen.

Fase 2 wordt tweezijdig ontsloten via de Stadsweg en de Korte Kerkweg en er is een directe verbinding met fase 1. Voor fietsers en voetgangers zijn er korte routes naar de MCR, de SC Rouveen, het Dorpspark en Fase 1. In het ontwerp is voorzien in een robuuste groen en water structuur, die aansluit op de omgeving. Er is op meerdere plekken ruimte voor spelen, bewegen en ontmoeten. Er zijn voldoende parkeerplaatsen, die zijn geclusterd in parkeercoffers. Een uitgebreide beschrijving van het plan leest u in de 'Toelichting stedenbouwkundig plan Rouveen Zuid - Fase 2' (zie bijlage 2).

1.2 | *Het ontwerp is tot stand gekomen met een uitgebreid participatie traject.*

Om te komen tot een ontwerp voor fase 2 een uitgebreid proces doorlopen. Tijdens het ontwerpproces voor fase 1 is een zorgvuldige ruimtelijke analyse gemaakt. Als eerste stap is deze analyse verder aangescherpt. Hierbij is ook aan buurtbewoners, geïnteresseerden en stakeholders gevraagd aan welk type woningen behoefte is en wat zij belangrijk vinden in de nieuwe woonwijk. Mensen konden online reageren en er was een algemene inloopavond in 'd Olde Skoele in Rouveen. In totaal zijn 117 digitale reactieformulieren ingevuld en ongeveer 75 mensen hebben de inloopavond bezocht. Uit de reacties blijkt dat mensen vooral behoefte hebben aan betaalbare woningen en woningen voor starters. In de woonwijk vinden mensen een ruime opzet en veel groen belangrijk. Ook noemen ze vaak dat er genoeg speelplekken voor kinderen en voldoende parkeerplaatsen moeten zijn. Een uitgebreid verslag en wat er met de reacties is gedaan leest u in 'Participatienota 1' (zie bijlage 3).

Als tweede stap is een stedenbouwkundige visie gemaakt voor fase 2 en 3, omdat de beide fases samen in de toekomst de nieuwe zuidrand van het dorp vormen (zie bijlage 5). De ingekomen reacties uit de eerste participatieronde zijn hierin verwerkt.

In de derde stap is de visie uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan voor fase 2. Buurtbewoners, geïnteresseerden en stakeholders konden reageren op het concept plan. Mensen konden wederom reageren via een online formulier en/of op een algemene inloopavond. In de tweede participatie ronde zijn 49 digitale reacties ontvangen en ongeveer 75 mensen bezochten inloopavond. Uit de reacties blijkt dat veel mensen het plan mooi vinden en goed vinden passen bij het dorp. Ongeveer de helft van de mensen geeft wel aan dat er te veel sociale huurwoningen in het plan zitten. Volgens hen is er meer behoefte aan betaalbare koopwoningen. Uit de reacties blijkt ook dat mensen verkeersveiligheid belangrijk vinden. Er is meerdere keren gereageerd op het ontwerp van de Veenweideweg. Een uitgebreid verslag en wat er met de reacties is gedaan leest u in 'Participatienota 2' (zie bijlage 4).

### 2.1 | *Aanpassing van de geurnormen is nodig om woningbouw mogelijk te maken*

Rouveen Zuid - Fase 2 ligt naast het buitengebied van Rouveen. In de buurt van de woonwijk zijn meerdere veehouderijen aanwezig. Deze bedrijven zorgen soms voor geur. Daarom is geuronderzoek gedaan. Hieruit blijkt dat de geurbelasting op fase 2 hoger is dan nu is toegestaan.

Er zijn twee soorten geurbelasting:

- de geur van één veehouderij: dit heet de voorgrondbelasting
- de geur van veehouderijen in een gebied samen: dit heet de achtergrondbelasting

Uit dit onderzoek blijkt dat de voorgrondbelasting op Fase 2 maximaal 6,0 ouE/m<sup>3</sup> is. De achtergrondbelasting is maximaal 6,1 ouE/m<sup>3</sup>. Dit blijft binnen de maximale normen die landelijk zijn toegestaan. Uw raad kan de geurnormen verhogen tot de maximale geurnorm van 8,0 ouE/m<sup>3</sup>.

Om de woningbouw mogelijk te maken moeten de geurnormen verhoogd worden naar:

- Voorgrondbelasting: van 3,0 ouE/m<sup>3</sup> (huidige beleid) naar 6,0 ouE/m<sup>3</sup>
- Achtergrondbelasting: van 4,0 ouE/m<sup>3</sup> (huidige beleid) naar 6,1 ouE/m<sup>3</sup>

Onderzocht is of het verhogen van de geurnormen aanvaardbaar is. Hierbij is ten eerste gekeken naar de belangen van de veehouderijen; zij houden hun geurruimte. Ten tweede is gekeken naar de belangen van de nieuwe bewoners. Fase 2 heeft een redelijk goede milieukwaliteit. De hoeveelheid geur die op deze plek te ruiken is, blijft zoals nu. Dat betekent dat de nieuwe bewoners soms geur kunnen ruiken van bedrijven in de buurt. Maar er komt geen extra geur bij door het aanpassen van de geurnormen. Meer informatie hierover leest u in de 'Motivatief agrarisch geur', zie bijlage 6. Op pagina 4 van het document vindt u de niet technische samenvatting.

De juridische aanpassing van de geurnormen vindt plaats in het omgevingsplan. Nadat de benodigde procedure is doorlopen kunt u hier een definitief besluit over nemen.

### 2.2 | *Veehouders in de buurt van fase 2 zijn geïnformeerd*

De veehouders in de buurt van fase 2 zijn per brief geïnformeerd over het aanpassen van de geurnormen. Naar aanleiding hiervan zijn 2 persoonlijke afspraken gemaakt met veehouders. In participatieronde 2 konden andere geïnteresseerden ook reageren op het voornemen om de geurnormen aan te passen. Er is 1 reactie ontvangen. Ook is gesproken met de Landbouw Contact Commissie en de GGD. Meer informatie leest u in 'Participatienota 2' (zie bijlage 4).

Belangrijkste punt dat naar voren kwam is dat de veehouderijen niet beperkt mogen worden. Er is toegelicht dat veehouders hun geurruimte houden. Naar aanleiding van de participatie is de 'Motivatief agrarisch geur' verduidelijkt en verder uitgewerkt.

### 3.1 | *Fietspad Rouveen Zuid draagt bij aan verkeersveiligheid*

Tijdens de participatie is door meerdere partijen aandacht gevraagd voor verkeersveiligheid. De Dorpsraad, de MCR, de Landbouw Contact Commissie en meerdere inwoners en agrariërs maken zich zorgen over de verkeersveiligheid op de Stadsweg en pleiten voor een vrij liggend fiets/voetpad.

Aan de zuidkant van Rouveen komen meerdere ontwikkelingen samen, waardoor het verkeer op de Stadsweg en Korte Kerkweg toeneemt:

1. In de nieuwe woonwijk Rouveen Zuid (Fase 1, 2 en 3) worden circa 300 woningen gebouwd. Dit zorgt voor een toename in verkeersstromen: auto's, fietsers en voetgangers.

2. De aanleg van het Dorpspark/Activiteitenzone zorgt voor meer verkeersstromen. Diverse verenigingen kunnen hier activiteiten en evenementen organiseren.
3. De SC Rouveen heeft een tekort aan trainings- en speelfaciliteiten. De voetbalvereniging wil uitbreiden met 1,5 extra kunstgrasveld. Dit zorgt voor extra sporters en verkeersbewegingen.
4. De MCR zorgt voor een groot aantal verkeersbewegingen.
5. De Stadsweg wordt gebruikt door steeds groter wordend landbouw verkeer.

In de visie voor Rouveen Zuid – Fase 2 en 3 (zie bijlage 5) is een vrij liggend fiets/voetpad opgenomen aan de noordzijde van de Stadsweg, ter hoogte van Rouveen Zuid - Fase 2 en 3 (hierna: fietspad Rouveen Zuid). Het fietspad Rouveen Zuid draagt bij aan verkeersveiligheid en de bereikbaarheid van de hiervoor genoemde ontwikkelingen. Door gemotoriseerd- en langzaam verkeer van elkaar te scheiden, ontstaat een veilige fiets- en wandelroute voor bewoners en bezoekers van het hele dorp Rouveen.

U wordt voorgesteld het fietspad Rouveen Zuid planologisch op te nemen in het omgevingsplan. U besluit later over de daadwerkelijke aanleg van het fietspad en financiële dekking van de kosten.

#### *4.1 | De exploitatie is kostendekkend en heeft een kleine plus*

De grond van Rouveen Zuid – Fase 2 is in eigendom van de gemeente Staphorst. Om de financiële haalbaarheid van het stedenbouwkundig plan te toetsen is een exploitatieopzet opgesteld. Deze opzet geeft inzicht in de te maken kosten en te verwachten opbrengsten, zie bijlage 7 (**geheim**). U wordt gevraagd in te stemmen met de exploitatieopzet.

Om de woningbouw mogelijk te maken moet het omgevingsplan worden aangepast, zie het kopje uitvoering. Tegelijk met de besluitvorming over het omgevingsplan wordt uw raad te zijner tijd gevraagd om de exploitatie formeel vast te stellen. Dit is nodig omdat hier sprake is van actief grondbeleid (grondbezit gemeente en verkoop kavels door de gemeente).

### **Kanttekeningen**

#### *2.1 | Mogelijke aanpassing van de geurnormen voor hele gemeente volgt later*

De aanpassing van de geurnormen geldt op dit moment uitsluitend voor Rouveen Zuid – Fase 2. Voor de rest van de gemeente verandert er niets. Tijdens de participatie is gevraagd naar het perspectief voor veehouders in de gemeente. Worden de geurnormen ook aangepast voor de rest van de gemeente? En wordt hierin ook ruimte geboden aan veehouderijen? Deze vragen worden nu niet beantwoord. De gemeente is voornemens om aan de slag te gaan met nieuw geurbeleid voor de hele gemeente.

#### *3.1 | Fietspad langs de Stadsweg of Scholenland is onderdeel van het fietspadenplan*

In het fietspadenplan is een fietspad langs de Stadsweg of Scholenland opgenomen. Het mogelijk maken van het fietspad Rouveen Zuid beïnvloedt de latere keuze van de route via de Stadsweg of Scholenland maar minimaal. Uw raad kan altijd nog kiezen om de route vanaf Korte Kerkweg via de Schipgravenweg of Klaas Kloosterweg West naar Scholenland te laten gaan.

#### *4.1 | De kleine plus uit de grondexploitatie is niet gegarandeerd*

De haalbaarheid van de geprognosticeerde en verwachte kleine plus uit de exploitatieopzet is mede afhankelijk van de snelheid waarmee de laatste kavel uitgegeven zal worden. Hierbij spelen de financieringsmogelijkheden van de potentiële kopers een rol. De begrote kosten zal de gemeente zoveel mogelijk proberen te beïnvloeden door gebruik te maken van de huidige marktomstandigheden.

### **Keuze en effect**

Woningbouw mogelijk maken op de locatie Rouveen Zuid – Fase 2.

### **Beleid- en regelgeving**

Het plan past binnen de Omgevingsvisie Staphorst, het 'Woonbehoefteonderzoek Staphorst 2023' en de 'Stedenbouwkundige doorvertaling woonbehoefte onderzoek 2024 – 2030'.

### **Financiën, Belastingen, risico's en beheersmaatregelen**

#### *Vorbereidingskrediet*

De gemeenteraad heeft op 27 mei 2025 een voorbereidingskrediet van €745.000,- beschikbaar gesteld voor de gebiedsontwikkeling van Rouveen Zuid – Fase 2.

#### *Ondersteuning vanuit de provincie*

De provincie Overijssel heeft de 'Adviespool woningbouw' ingesteld om versnelling van woningbouw te stimuleren en gemeenten hierbij te helpen. Vanuit de Adviespool kan, voor een project van minimaal 50 woningen, deskundigheid gevraagd worden tot een bedrag van maximaal €50.000,-. Voor Rouveen Zuid – Fase 2 wordt vanuit de Adviespool deskundigheid geleverd voor het wijzigen van het omgevingsplan.

#### *Kleine plus uit de grondexploitatie*

Conform de normale werkwijze wordt de kleine plus die te zijner tijd behaald wordt in de grondexploitatie toegevoegd aan de reserve grondexploitaties. De exacte hoogte van de toevoeging aan de reserve is pas bekend nadat alle kosten en opbrengsten gerealiseerd zijn. Voor de hoogte van de kleine plus, wordt verwezen naar de exploitatieopzet in bijlage 7 (**geheim**). Hierbij wordt opgemerkt dat het gaat om een gecalculerde kleine plus, zie kanttekening 3.1.

### **Uitvoering**

Nadat u het stedenbouwkundig plan heeft vastgesteld moet het omgevingsplan worden gewijzigd om de woningbouw mogelijk te maken. In deze wijziging worden ook de geurnormen voor fase 2 aangepast en wordt het fietspad Rouveen Zuid mogelijk gemaakt. Nadat de juridische procedure is doorlopen (inclusief overleg en ter inzage legging) wordt het omgevingsplan ter besluitvorming aan u voorgelegd. U besluit dan ook over de bijbehorende grondexploitatie. Wij verwachten dat dit medio 2027 zal zijn. De planning kan nog veranderen. Dit hangt onder andere af van het aantal reacties dat we krijgen.

Nadat het omgevingsplan is aangepast wordt de locatie bouwrijp gemaakt. Dan kunnen ook de kavels verkocht worden. Wij verwachten dat dit in de tweede helft van 2027 zal zijn.

### **Communicatie**

Buurtbewoners, geïnteresseerden en overlegpartners zijn in mei 2026 geïnformeerd over de uitkomsten van de participatie en het vervolg: besluitvorming door uw raad. Buurtbewoners hebben een brief gekregen. Er is een digitale nieuwsbrief verstuurd aan iedereen die zich heeft aangemeld als geïnteresseerde. Overlegpartners zijn per mail geïnformeerd. Op de gemeentelijke website is tevens een projectpagina ingericht met meer informatie over het plan. Ook in het vervolgproces informeren we buurtbewoners, geïnteresseerden en overlegpartners actief.

### **Participatie**

*Het ontwerp is tot stand gekomen met een uitgebreid participatie traject.*

Om te komen tot een ontwerp voor fase 2 is een uitgebreid proces doorlopen met twee participatie rondes. Voor meer informatie verwijzen wij u graag naar argument 1.2.

### **Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken**

1. Stedenbouwkundig plan Rouveen Zuid – Fase 2 (o)
2. Toelichting stedenbouwkundig plan Rouveen Zuid – Fase 2 (o)
3. Participatienota 1 woningbouw Rouveen Zuid – Fase 2 (o)
4. Participatienota 2 woningbouw Rouveen Zuid – Fase 2 (o)
5. Stedenbouwkundige visie Rouveen Zuid – Fase 2 en 3 (o)
6. Motivatie agrarisch geur Rouveen Zuid – Fase 2 (o)

### **Geheime bijlage:**

7. Exploitatieopzet Rouveen Zuid – Fase 2 (**geheim**)

Burgemeester en wethouders van Staphorst,

J. ten Kate , burgemeester.

M.T. van de Wetering , secretaris.

De raad van de gemeente Staphorst;

Zaaknr. Z/STH25/053492

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 06-05-26

Gelet op:

dat in de Omgevingsvisie Staphorst het gebied Rouveen Zuid – Fase 2 is aangewezen als uitbreidingslocatie voor woningbouw;

dat uit het 'Woonbehoefteonderzoek Staphorst 2023' blijkt dat er tot 2030 voor de kern Rouveen behoefte is aan 215 woningen;

dat in de 'Stedenbouwkundige doorvertaling woonbehoefte onderzoek 2024 – 2030' de locatie Rouveen Zuid – Fase 2 is opgenomen als nieuwbouwlocatie voor circa 100 woningen;

dat voor Rouveen Zuid – Fase 2 een stedenbouwkundig plan is opgesteld dat voorziet in de realisatie van maximaal 122 woningen;

dat een participatietraject is doorlopen waarbij buurtbewoners, geïnteresseerden en overlegpartners in twee rondes konden meedenken over de woonbehoefte en de inrichting van de nieuwe woonwijk;

dat voor wat betreft de inhoud van het participatietraject wordt verwezen naar 'Participatienota 1 woningbouw Rouveen Zuid – Fase 2' en 'Participatienota 2 woningbouw Rouveen Zuid – Fase 2';

**B E S L U I T:**

1. het 'Stedenbouwkundig plan Rouveen Zuid – Fase 2' vaststellen;
2. ten behoeve van de woningbouw de geurnormen voor fase 2 aanpassen in het omgevingsplan;
3. ter hoogte van Rouveen Zuid – Fase 2 en 3 aan de noordkant van de Stadsweg een fietspad planologisch op te nemen in het omgevingsplan;
4. instemmen met de 'Exploitatieopzet Rouveen Zuid – Fase 2 (**geheim**)'.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Staphorst van 09-06-26

J. ten Kate

, voorzitter

S.M.H. Voortman

, griffier