

Ruimtescan Ijhorst Oost, Gemeente Staphorst

Status: Definitief

Datum: 23-4-2025



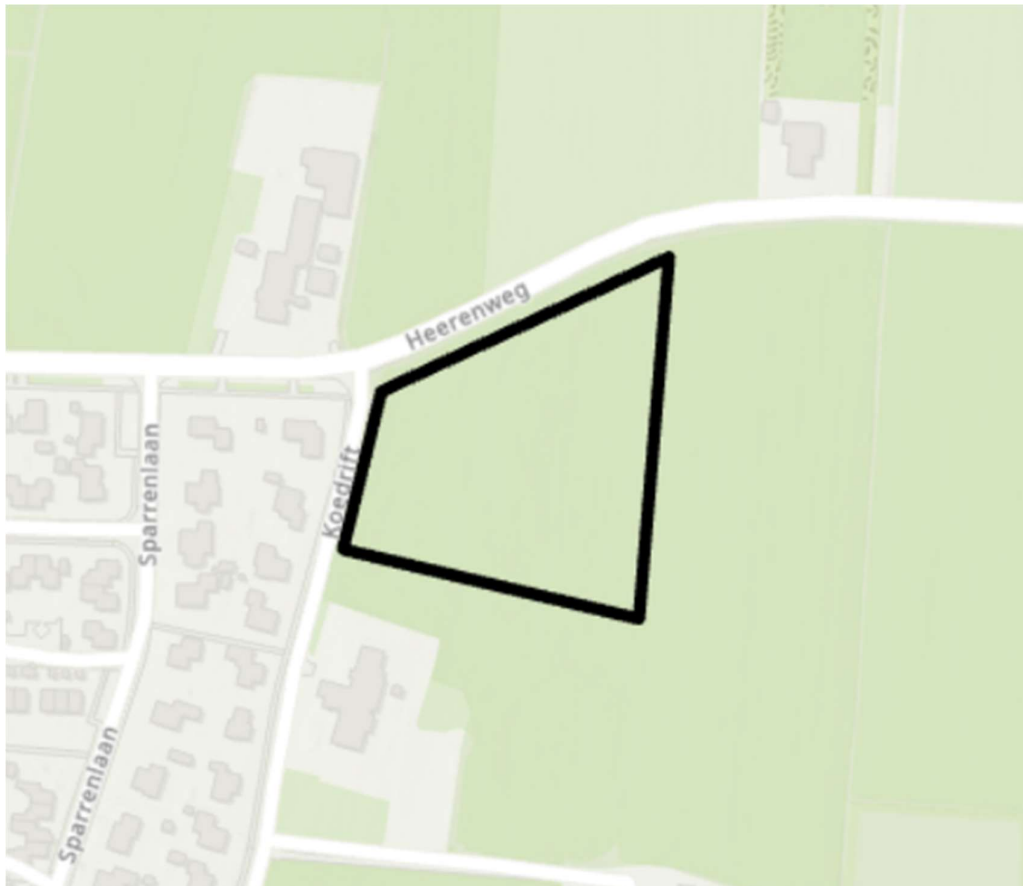
Inhoudsopgave

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.....	12
	3.1 Geluid.....	12
	3.2 Geur	13
	3.3 Archeologie.....	14
	3.4 Externe veiligheid	15
	3.5 Ecologie.....	16
	3.6 Bedrijven en milieuzonering.....	16
	3.7 Bodem.....	17
	Bodemhoogte	17
	Bodemtype	17
	Bodemverontreiniging.....	18
	3.8 Lucht.....	18
	3.9 Verkeer	18
	3.10 Parkeren	18
	3.11 Trillingen	19
	3.12 Water en klimaat.....	19
	3.13 Windmolens.....	19
	3.14 Spuitzones	19
	3.15 Juridische aspecten	20
	3.16 Kabels en leidingen.....	20
4.	Overzichtskaarten omgevingsaspecten.....	21



1. Inleiding

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



Figuur 1: Het zoekgebied in 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 Overijssel vindt plaats in de Omgevingsverordening uit 2024.

Omgevingsvisie

Het zoekgebied valt buiten de bebouwde kom, maar grenst hier wel aan. De grens van de bebouwde kom ligt ter hoogte van het kruispunt Heerenweg-Koedrift. Een woningbouwontwikkeling binnen het zoekgebied zou de bebouwde kom uitbreiden. Het is een logische uitbreidingslocatie gezien het grenst aan de huidige bebouwde kom en gelegen is tussen een recreatiepark en het dorp IJhorst. Ook wordt het zoekgebied binnen de omgevingsvisie aangemerkt als ontwikkelingsperspectief voor wonen en werken (in het kleinschalig mixlandschap).

Omgevingsverordening

Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking

Het zoekgebied ligt grotendeels 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:

- 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 het zoekgebied is te onderbouwen vanuit de woondeal, de woonvisie en het woningbehoefteonderzoek.

Ruimtelijke kwaliteit

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

- Natuurlijke laag: Dekzandvlakte en ruggen

Ambitie: De natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer



natuurlijk watersysteem, beplanting met 'natuurlijke' soorten en de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

- Cultuurlandschap: maten en flierenlandschap

Ambitie: Dit landschapstype weer herkenbaar maken en de samenhang met de esdorpen en erven weer betekenis te geven. De nog gave delen zijn gericht op inrichting en beheer. Voor de andere delen zijn de uitgangspunten het aanzetten van de randen, het beleefbaar maken van het waterrijke karakter en de continuïteit van het landschap. Nieuwe dragers zoals biomassateelt, (es)dorpsontwikkeling in de nabijheid, water(voorraad)berging en particulier natuurbeheer zijn voor dit landschap aan de orde.

- Cultuurlandschap: jong heide- en broekontginningslandschap

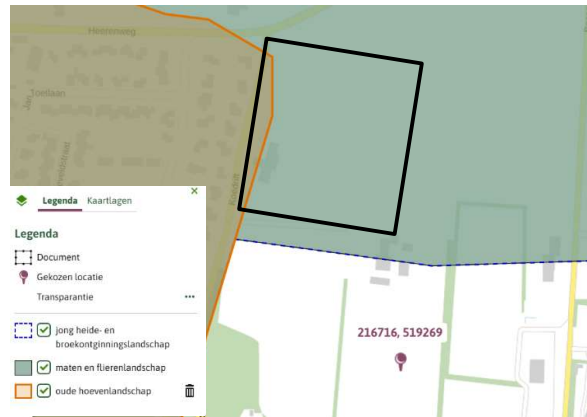
Ambitie: De ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken.

- Cultuurlandschap: oude hoevenlandschap

Ambitie: Opnieuw verbonden met het landschap, gaan de erven een serieus te verkennen alternatief woon/werkmilieu vormen. Door voort te bouwen op de karakteristieken en kwaliteiten van de vaak eeuwenoude erven, ligt hier een kans om unieke, echt Overijsselse woon/werk-, recreatie- en zorgmilieus te ontwikkelen: sterk verbonden met de historie, het omliggende landschap en met veel ruimte voor individuele invulling en expressie. Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bouwwerken als identiteitsdrager van erftransformaties benut.

- 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 wandelpaden netwerk wordt op niveau van de regio geïntegreerd tot een compleet systeem onder andere door de aanleg van fietssnelwegen.



Figuur 2: cultuurlandschap in het zoekgebied

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 het zoekgebied 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 het zoekgebied.

2.2 Beleid waterschap

Waterschapsverordening

Hierin zijn verschillende beperkingsgebieden opgenomen rondom watergangen. Er liggen geen watergangen in het zoekgebied, dus zijn er geen relevante belemmeringen vanuit dit beleid.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

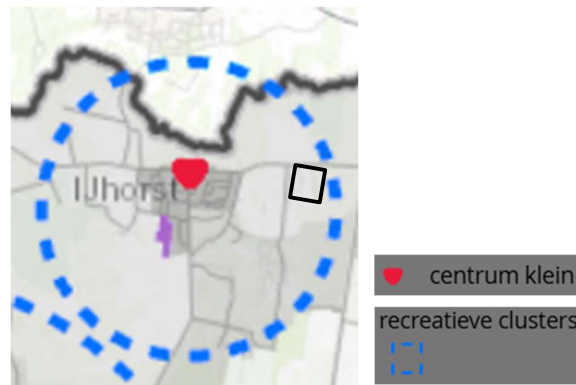
Het zoekgebied valt onder de gebiedsuitwerking Meppelerdiep. Het stroomgebied van het Meppelerdiep bestaat uit vijf deelstroomgebieden, te weten: Oude Vaart, Wold Aa, Oude Diep, Drentse Kanalen en Meppelerdiep en de Reest. In het gebied is er een opgave vanuit Kaderrichtlijn Water (kwalitatief en schoon water) en voor droogtebestrijding/voldoende water. De woningbouwontwikkeling dient te worden afgestemd met het waterschap.



2.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Staphorst 'voor elkaar'

IJhorst staat in de Omgevingsvisie aangemerkt als 'centrum klein' en 'recreatieve clusters'. 'Centrum klein' houdt in dat er wordt ingezet op behoud van de aanwezige voorzieningen en in ieder geval de basisvoorzieningen in stand worden gehouden. Het Zoekgebied ligt in een recreatief cluster met daarnaast recreatieparken. De gemeente wil de vitaliteit van de verblijfsrecreatie verbeteren en daarbij actief de leiding nemen. Er wordt gezocht naar een goede verdeling tussen recreatieve en permanente woningen. Het balanceren tussen recreatie en wonen vraagt nadere interne afstemming.



Figuur 3: Recreatiecluster IJhorst

Het zoekgebied ligt in het landschap 'Beeklandschap Reest' en deels in 'Bos- en Heideland'. In het landschappelijk raamwerk is de deelgebiedsomschrijving en deelgebiedsvisie opgenomen.

Deelgebiedsomschrijving Beekdallandschap Reest

- De middenloop bestaat vooral uit oude ontginningen met de meer verspreide erven en voornamere boerenhoeven. De benedenloop bestaat vooral uit beekdalgronden met veel bosplanting en landgoederen.
- Het beekdal is nog steeds een kleinschalig landschap met een grillig kavelpatroon.

Deelgebiedsvisie Beekdallandschap Reest:

- Streven naar behoud en ontwikkeling van het kleinschalige en afwisselende natuur- en cultuurlandschap.
- Doorzetten van het beleid 'Van Sober naar Rijk'.
- Versnippering in het landschap voorkomen.
- Cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteit wordt benadrukt, vooral natuur.
- Extra aandacht voor recreatie en beeldkwaliteit van erven.
- Verschil tussen het halfopen oostelijke deel en het relatief open westelijke deel wordt verder ontwikkeld met graslanden, waardevolle essen, bosjes en



perceelgrensbeplanting. In het oostelijke deel solitaire bomen en erven met erfbeplanting in het westelijk deel.

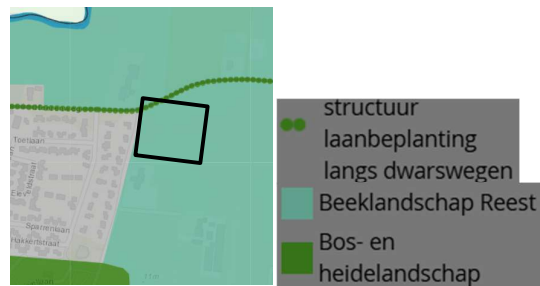
Deelgebiedsomschrijving bos- en heidelandschap

- Dit landschap bestaat uit besloten boslandschap van hoofdzakelijk naaldbos, afgewisseld met open plekken met heidevelden en vennen.
- De Witte Bergen is hoofdzakelijk natuurlijk bos en is ontstaan vanaf 1900.

Deelgebiedsvisie bos- en heidelandschap

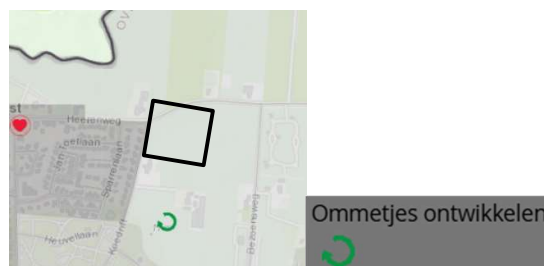
- Er is geen visie opgenomen voor dit type landschap.

Aan de Heerenweg ligt de ‘structuur laanbeplanting langs dwarswegen’. Dit gegeven is geen belemmering voor een ontwikkeling, maar er dient stedenbouwkundig wel rekening mee te worden gehouden.



Figuur 4: Landschap en laanbeplanting

De ambitie ‘ommetjes ontwikkelen’ is aangegeven bij het zoekgebied. Dit hoeft de woningbouwontwikkeling niet te belemmeren. De woningbouwontwikkeling kan een bijdrage leveren aan het ommetje of het ommetje kan om het zoekgebied heenlopen.



Figuur 5: Locatie ontwikkeling ommetje

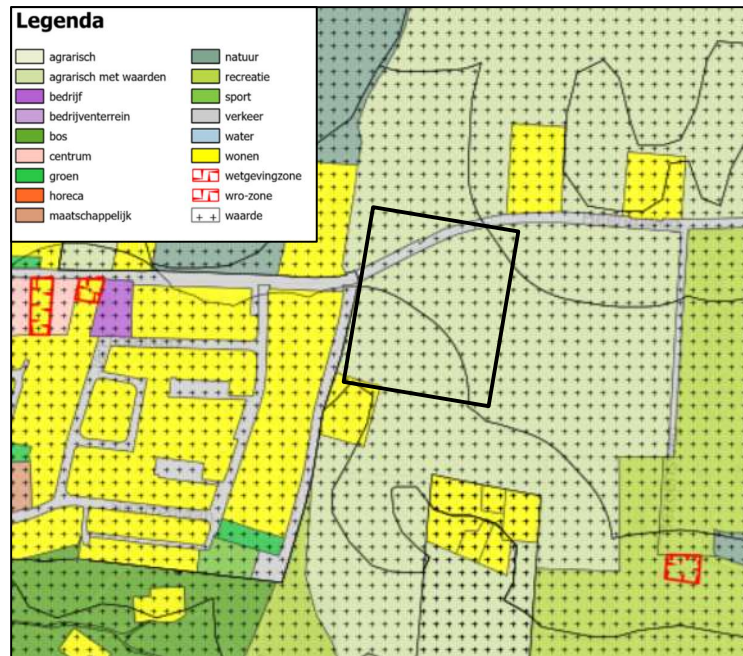
Omgevingsplan

Het zoekgebied is bestemd als ‘Agrarisch met waarden – Landschap en Natuur’ (licht groen) binnen het ‘Bestemmingsplan Buitengebied Staphorst’ (tijdelijk deel van het omgevingsplan).

Woningbouwontwikkeling past niet binnen het huidige omgevingsplan. Er is daarom een BOPA of omgevingsplanherziening nodig. Met name het behoud van het halfopen



landschap, het verkavelingspatroon en de bossen zijn een belangrijk gegeven zijn voor woningbouwontwikkeling.



Figuur 6: Bestemmingen in het zoekgebied

Lichtplan

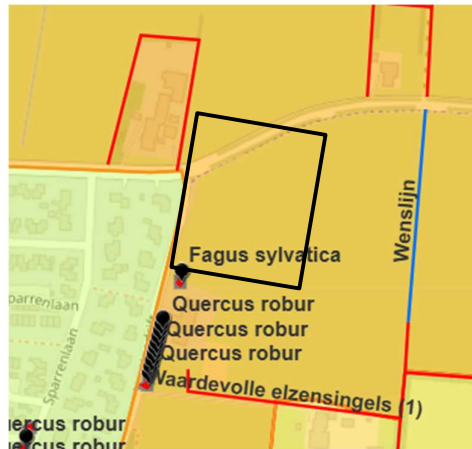
Er zijn geen belemmeringen.

Monumentale bomen

Er staan geen monumentale bomen in het zoekgebied.

Beleidsplan gemeentelijke bomen

Voor heel het buitengebied rondom IJhorst geldt een licht regime voor bomenkap, waarbij een kapmelding verplicht is. Langs het zoekgebied staat één waardevolle boom op een particulier terrein; De fagus sylvatica staat. De bomenlaan langs de Heerenweg en Koedrift liggen in de hoofdstructuur. Bomen langs de vertakking van de Koeweg liggen in een nevenstructuur.



Figuur 7: Groene kaart Staphorst

Groenbeleidsplan Staphorst 2019-2030

In het groenbeleidsplan is het zoekgebied niet aangewezen met een functie voor groen. De Koedrift en Heerenweg zijn bomenlanen. De wegen maken geen onderdeel uit van het zoekgebied, maar zijn hier wel naast gelegen. Het groenbeleidsplan brengt geen randvoorwaarden of belemmeringen voor de ontwikkeling van het zoekgebied.

Welstand

Het zoekgebied ligt in het bijzondere regime van de welstand. Dit regime is van toepassing vanwege het bijzondere karakter dat het oorspronkelijke kerkdorp IJhorst heeft.

Bij een bijzonder welstandsregime wordt een gebouw als zelfstandig object en in details getoetst (esthetische benadering). Voor woningbouw binnen het zoekgebied kan een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld met een gedetailleerde uitwerking van bebouwingsaspecten zoals materiaalgebruik, raamindeling en detaillering van dakgoot en richels.

Landschapsplan

Het landschapsplan vormt voornamelijk een visie en omvat geen bindende regels. Dit zoekgebied ligt in Beekdallandschap Reest en kenmerkt zich door:

- halfopen, kleinschalig, “idyllisch” laaglandbeekdal met sterk meanderende beek, coulissen, madelanden en bolvormige eenmansessen;
- typische “uitstulping” van het beekdal (geomorfologisch: uitblazingskom) met de Vledders en Leijer Hooilanden;
- grootschalig en open gebied met zijbeek Streitenvaart.

Gemeentelijk monument/karakteristiek pand

In het zoekgebied ligt Koedrift 1, dit gebouw is aangemerkt als monumentaal pand. Hier zal rekening mee moeten worden gehouden bij de ontwikkeling. Nabij het zoekgebied zijn de volgende adressen aangemerkt als monumentaal pand: Heerenweg 41, Heerenweg 43



- 43A, Heerenweg 37 - 39 en bijbehorende bijgebouwen. Dezen hebben geen gevolgen voor het zoekgebied.

Beleidsnotitie Recreatie en Toerisme 2009-2014

Er zijn geen belemmeringen.

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

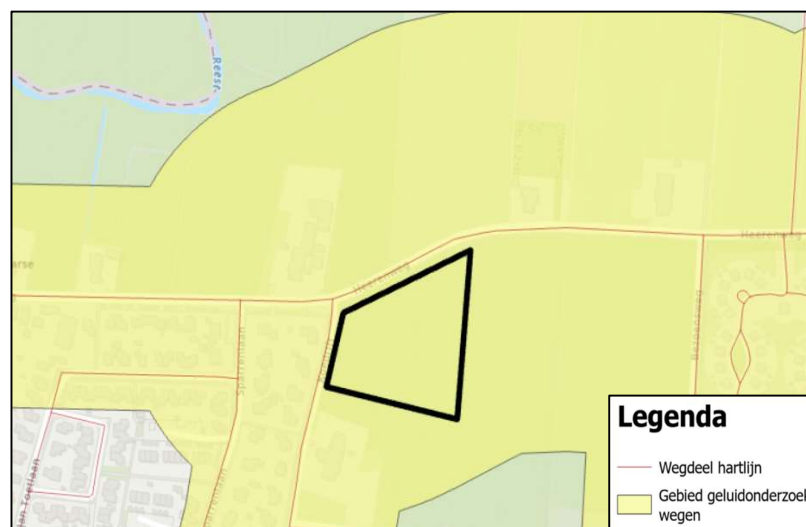
Ter inventarisatie van relevante belemmeringen is in deze fase een inventarisatie van de relevante omgevingsaspecten gemaakt. Hier ligt geen specifiek (voor)onderzoek aan ten grondslag. Er is gebruik gemaakt van openbare bronnen en gegevens om te beoordelen of er per aspect al belemmeringen bekend zijn, of dat verder onderzoek nodig is.

3.1 Geluid

Wegverkeer

De voornaamste bron van weggeluid is de Heerenweg, die aan de noordzijde van het zoekgebied ligt. Hier geldt een overgang van een 30 km/u zone (bebouwde kom IJhorst) en 60 km/u zone buiten de bebouwde kom van IJhorst. Het gaat om een gemeentelijke weg waarvoor een standaardwaarde geluid op een geluidgevoelig gebouw geldt van 53 dB (Lden) onder de Omgevingswet.

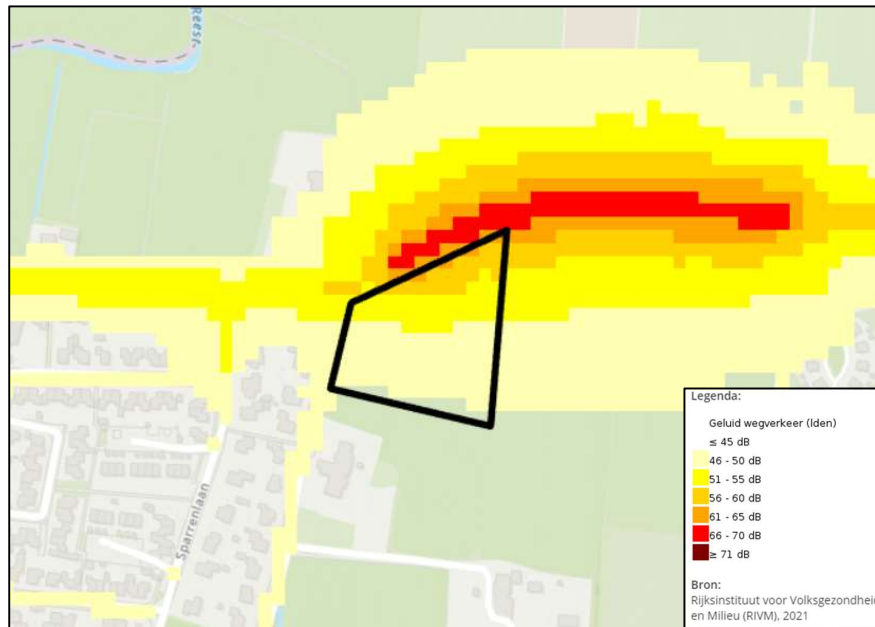
De Omgevingswet bepaalt dat binnen geluidaandachtsgebieden de geluidbelasting op een geluidgevoelig gebouw moet worden getoetst aan de in de wet opgenomen geluidnormen. Aangezien er geen geluidproductieplafond is vastgesteld, worden de wegen waarvoor geluidsonderzoek verplicht is bepaald door [Artikel 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. Er is dus akoestisch onderzoek nodig voor woningbouw binnen 100 m vanaf de Koedrift en de 30-zone van de Heerenweg, en binnen 200m vanaf de 60-zone van de Heerenweg.



Figuur 8: Zone waar geluidonderzoek nodig is



De geluidhinder is relatief hoog met 66-70 dB (Lden) ter plaatse van de Heerenweg. RIVM berekende geluidhinder valt over het algemeen lager uit dan een gedetailleerde berekening of een meting. Op een afstand van 80 m van de Heerenweg is het geluid echter al wel afgenomen tot circa 50 dB. Het ligt voor de hand om de maximumsnelheid van 60 km/u te verlagen wanneer er woningbouw wordt ontwikkeld. Dit vraagt wel om een andere weginrichting die deze maximumsnelheid ook afdwingt.



Figuur 9: Geluid wegverkeer

Spoorwegen

Het zoekgebied ligt op grote afstand van spoorwegen. Hier is geen noodzaak voor nader onderzoek.

Industrie

Er is geen geluid van industrie waar rekening mee hoeft te worden gehouden.

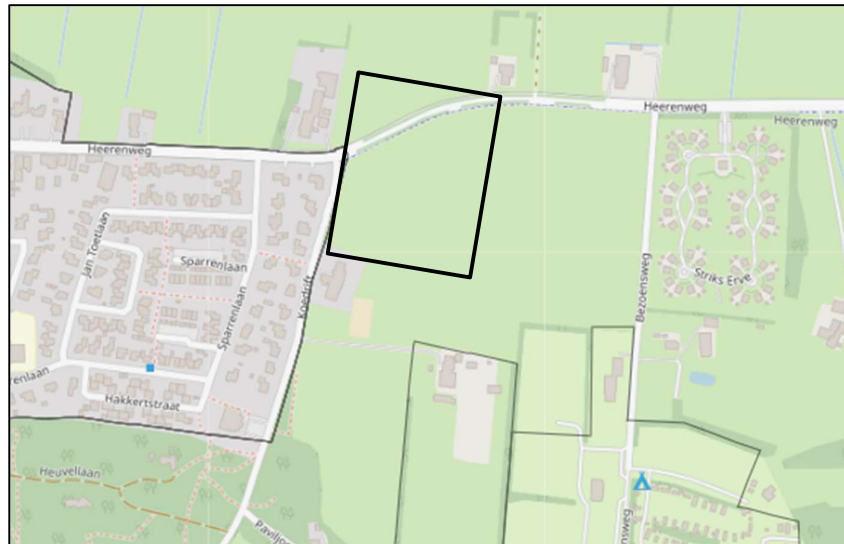
3.2 Geur

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 zoekgebied zijn geen agrarische bouwvlakken aanwezig.

De gemeente Staphorst heeft een geuremissiekaart (laatste actualisatie 2017). Deze kaart is verouderd, maar destijds waren geen relevante zones aanwezig in de buurt van het zoekgebied. De Omgevingsdienst heeft aangegeven dat er ook vanuit hun



zakensysteem geen veranderingen zijn sinds 2017, dus zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect geur.

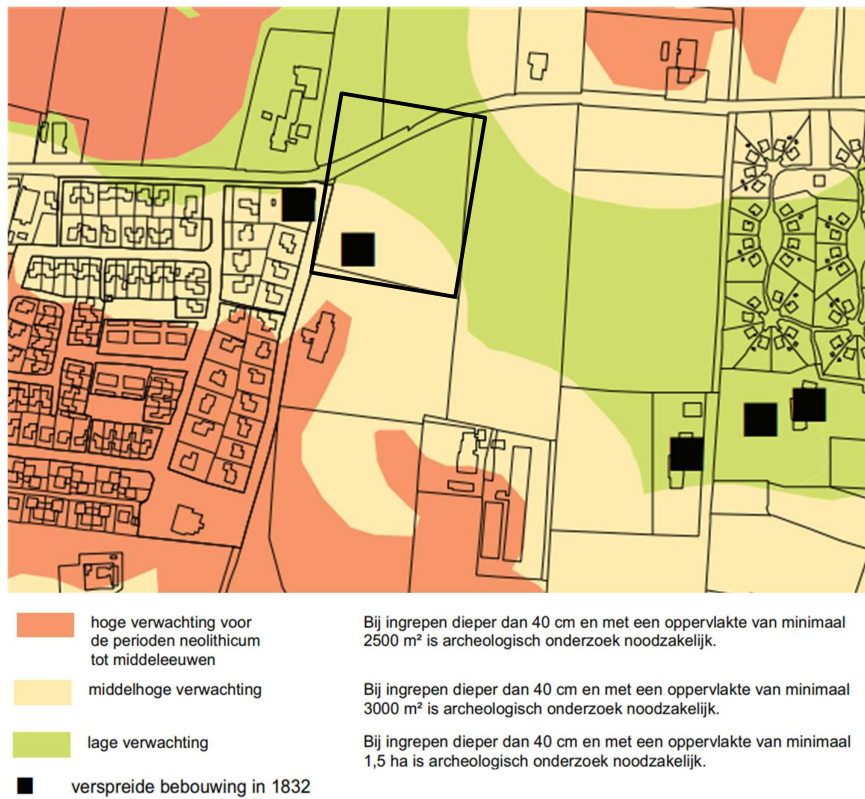


Figuur 10: Geurkaart gemeente Staphorst (februari 2017)

3.3 Archeologie

Het zoekgebied heeft een lage en middelhoge verwachting op het gebied van archeologie. De verwachtingswaarden zijn overgenomen in de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 4, 5 en 6. Voor woningbouw is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

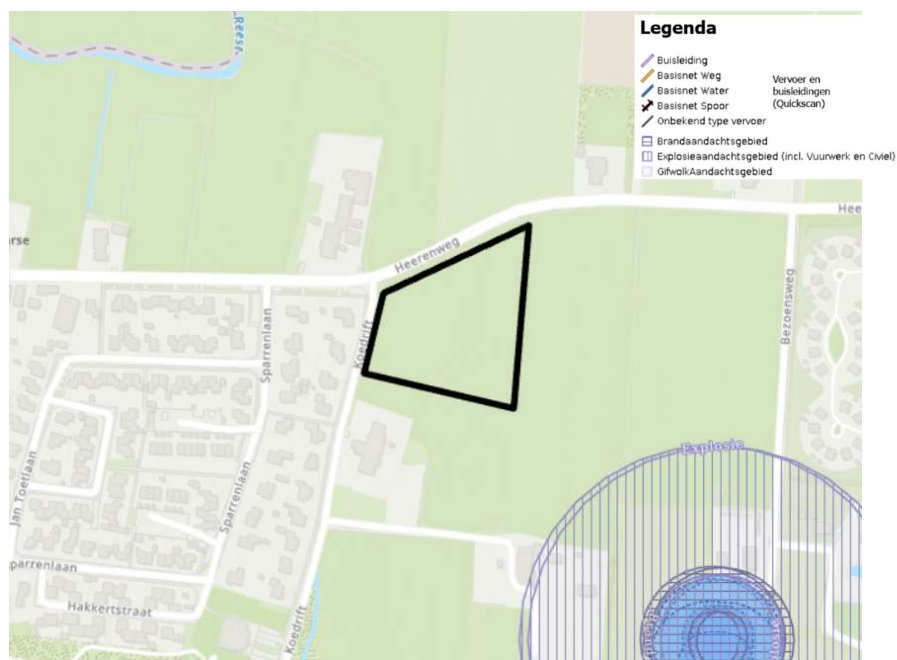
Als historische element is er ook verspreide bebouwing uit 1832 aanwezig aan de Koedrift in het zoekgebied. Daar lijken in de huidige situatie geen elementen van te zijn bewaard.



Figuur 11: Archeologische verwachtingswaarden

3.4 Externe veiligheid

Er zijn geen externe veiligheidsrisico's die een invloed hebben op het zoekgebied.

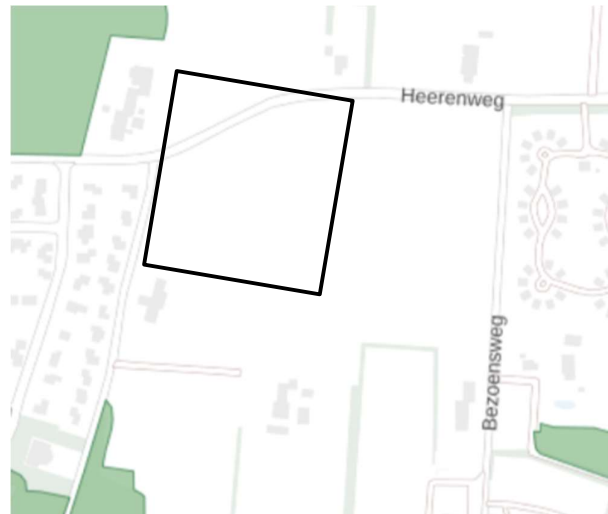


Figuur 12: Aandachtsgebieden externe veiligheid



3.5 Ecologie

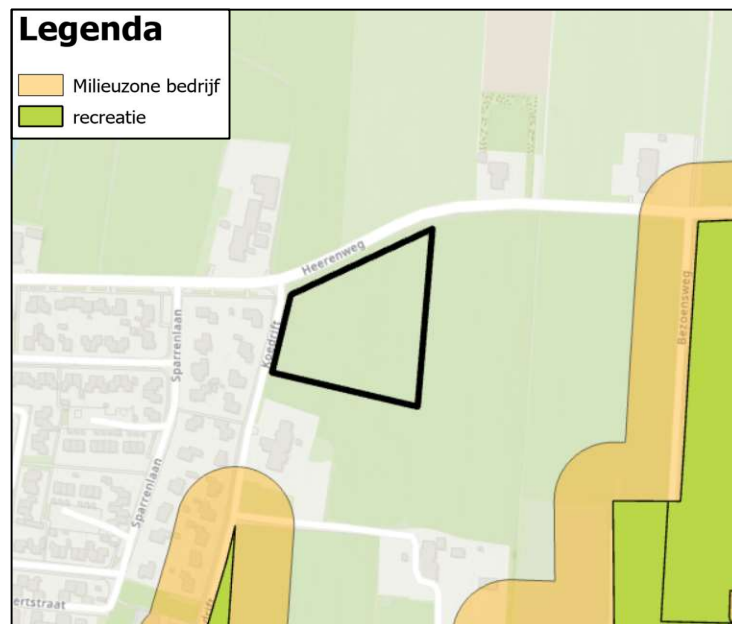
Er zijn geen Natura2000-gebieden in de direct nabijheid van het zoekgebied, maar wel binnen 25 km. Hierdoor is er een AERIUS-berekening nodig. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is de Wieden op circa 10 km afstand.



Figuur 13: Natuurnetwerk Nederland (bron: Atlastleefomgeving)

3.6 Bedrijven en milieuzonering

Er liggen geen agrarische bouwvlakken of bedrijfsbestemmingen in of rondom het zoekgebied.



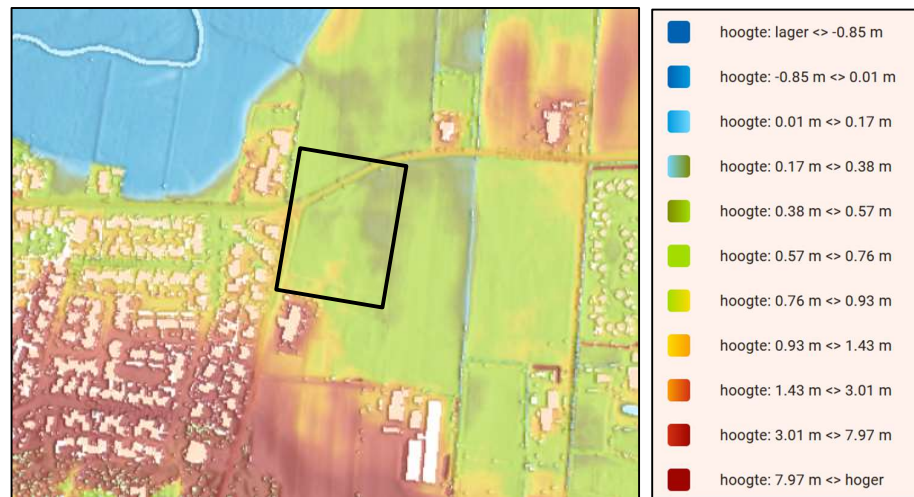
Figuur 14: Milieucontouren recreatiebedrijven



3.7 Bodem

Bodemhoogte

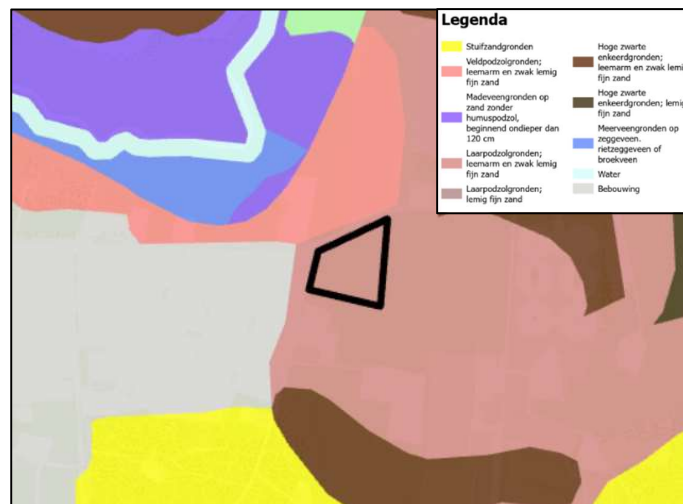
De hoogte van de bodem loopt op van circa 0,5 m boven N.A.P. aan de noordzijde tot circa 1 m aan de zuidzijde.



Figuur 15: Bodemhoogte van het zoekgebied

Bodemtype

Op basis van het bodembestand wordt in het zoekgebied één bodemtype verwacht. In het zoekgebied liggen laarpodzolgronden (leemarm en zwak lemig fijn zand). Dit zijn humuspodzolgronden zonder ijzerhuidjes en met een matig dikke humushoudende bovengrond. De bovengrond bestaat uit leemarm of zwak lemig fijn zand. Als gevolg van grote hoogteverschillen op korte afstand, de aanwezigheid van stagnerende veenlagen of van grof zand op sterk wisselende diepte, bestaan er grote verschillen in grondwaterhuishouding in het (omliggende) gebied.



Figuur 16: Bodemtypen (bron: WUR)



Bodemverontreiniging

Er zijn geen bodemonderzoeken beschikbaar via het bodemloket. Nader onderzoek naar bodemverontreiniging zal te zijner tijd nog moeten plaatsvinden.

3.8 Lucht

Dit aspect is waarschijnlijk niet relevant, omdat er minder dan 1500 woningen worden toegevoegd. De luchtkwaliteit is dan in ieder geval 'niet in betekende mate' (NIBM) ([Artikel 5.54 Bkl](#)).

3.9 Verkeer

In het verkeersplan Staphorst wordt benoemd dat de Heerenweg binnen de bebouwde kom van IJhorst een verkeersintensiteit had van 1500 motorvoertuigen in 2015 en dat dit naar verwachting stijgt naar 1900 motorvoertuigen in 2030. Dit is ruim onder de richtlijn van een maximale verkeersintensiteit van 5000-6000 motorvoertuigen uit het Verkeersplan gemeente Staphorst.

Een verkeersontsluiting op de Heerenweg lijkt het meest logisch en kan de toename van verkeer naar verwachting goed aan. Een ontsluiting op de Koedrift is ook mogelijk, maar deze is ingericht als relatief smalle erftoegangsweg.

Vanuit het verkeersplan zijn er nog een aantal aandachtspunten:

- aanleg fietspad Heerenweg (er is op dit moment geen route voor langzaam verkeer aanwezig langs de Heerenweg)
- aanpak kruispunten Heerenweg
- opgave om de vorm, functie en gebruik van bepaalde wegen in de gemeente meer met elkaar in overeenstemming te brengen. De Heerenweg wordt hierbij ook benoemd.

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 parkeergegetallen](#)). 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.



3.11 Trillingen

Het zoekgebied ligt 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 het zoekgebied 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. Bij alle drie de scenario's is er geen overstroming van het zoekgebied. Met woningbouw zal er daarom maar (zeer) beperkt rekening hoeven worden gehouden met overstromingen.



Figuur 17: Overstromingsdiepte bij scenario kleine kans, middelgrote kans en grote kans

3.13 Windmolens

Er zijn geen concrete initiatieven voor windmolens in de omgeving van IJhorst. Woningbouw wordt hierdoor, afgaande op de nu bekende informatie, niet belemmerd.

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.

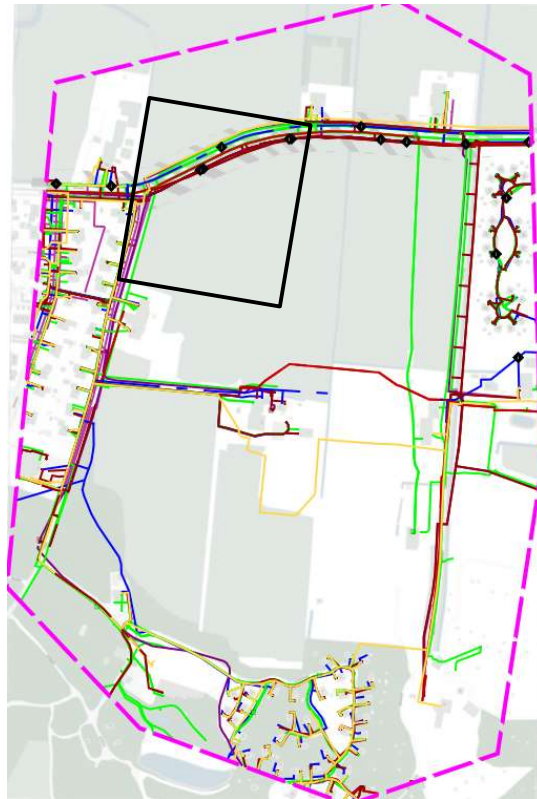


3.15 Juridische aspecten

In het gebied zijn mogelijk juridische constructies aanwezig die invloed kunnen hebben op de ontwikkelingen. Het gaat hierbij om zowel zakelijk als opstelrecht, maar ook bijvoorbeeld (erf)pacht- en huurovereenkomsten. Dit kan een invloed hebben op de doorlooptijd van projecten en mogelijk ook kosten voor huur/pachtondbinding met zich meebrengen.

3.16 Kabels en leidingen

Er lopen geen kabels door het gebied maar wel enkele leidingen langs het gebied: blauw is een waterleiding, geel is een gasleiding, rood is een elektriciteitskabel en groen is een datakabel van Ziggo.

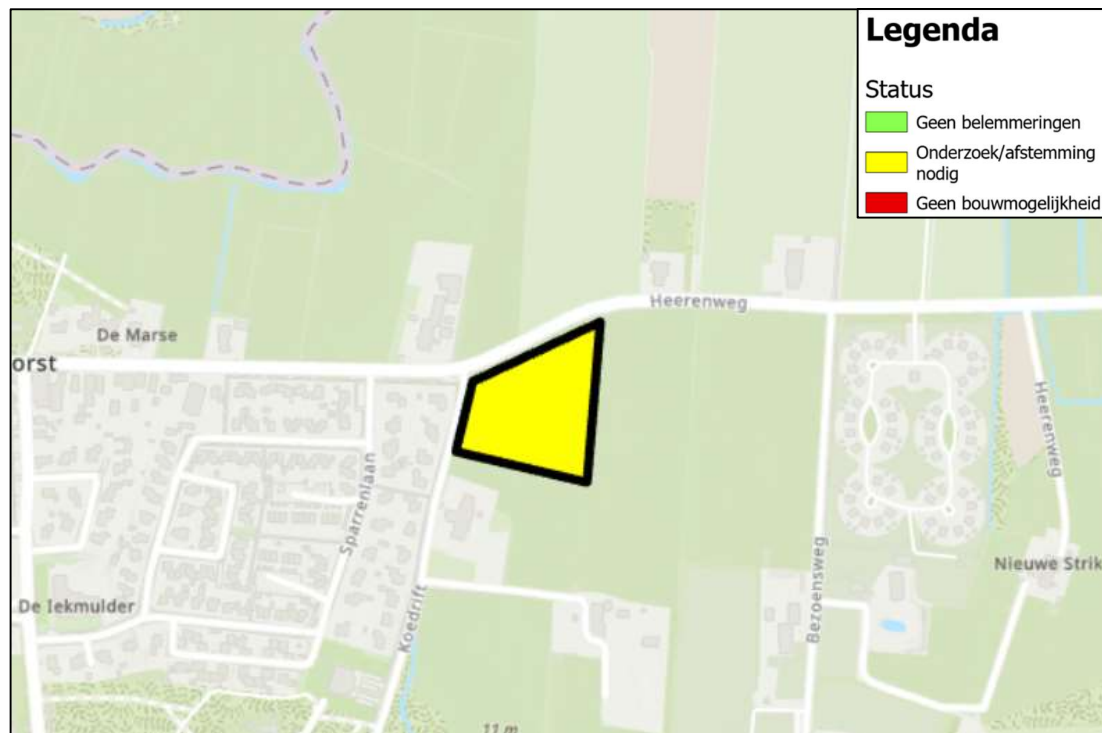


Figuur 18: Resultaten KLIC-melding

Figuur 19: Overzichtskaart omgevingsaspecten



Figuur 20 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 20: Bouwmogelijkheden bij resterende delen van het zoekgebied (voorlopig)