

Stedenbouwkundige doorvertaling woonbehoefte-onderzoek

Werksessie 1

Staphorst

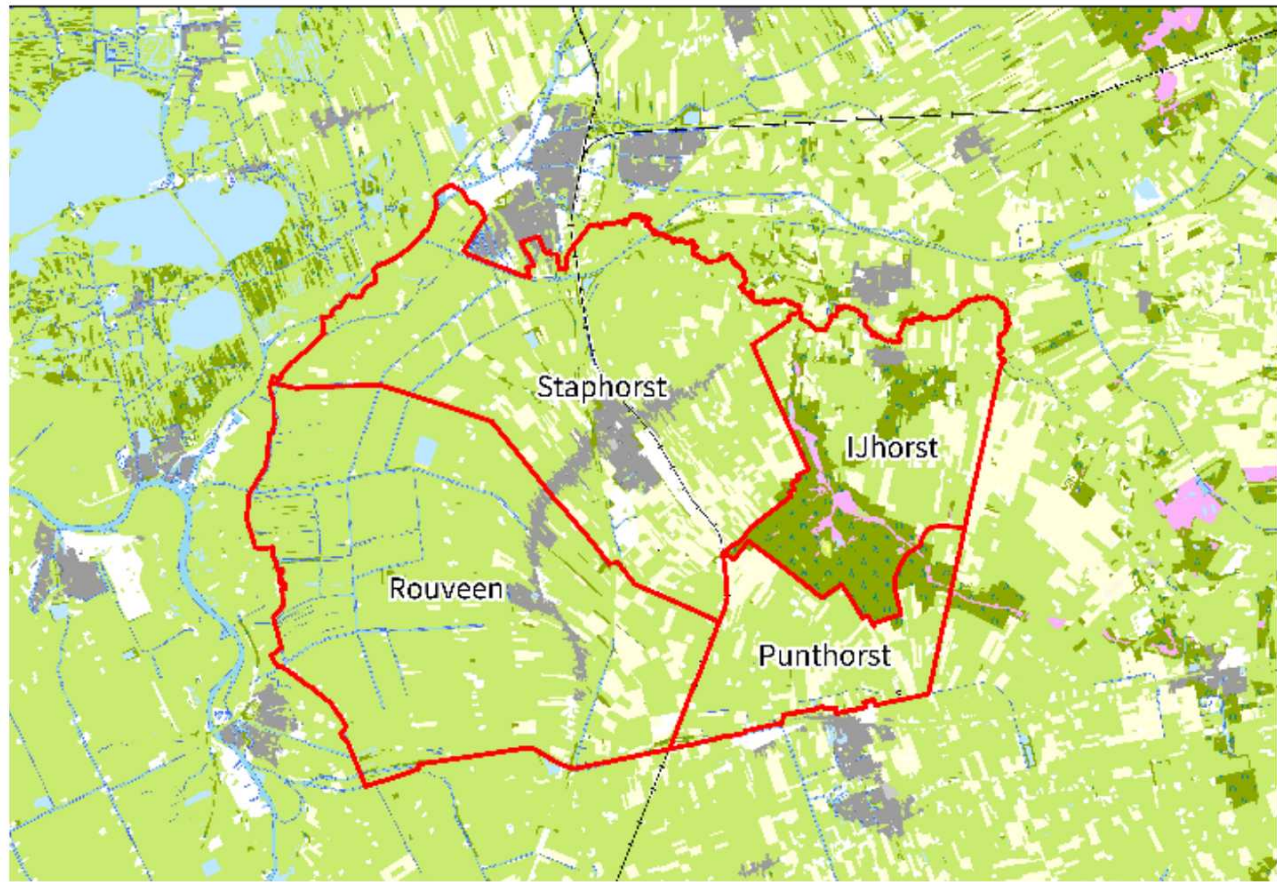
13 februari 2024

SVP

Aanleiding

Woonbehoefte onderzoek

- 1.030 nieuwbouwwoningen tot 2030.
- Nog eens 895 nieuwbouwwoningen tot 2040.
- Toenemende vergrijzing.
- Tekort aan beschikbare en betaalbare woningen voor starters en kleinere huishoudens.



	2023 t/m 2030			2031 t/m 2039		
	Eengezins	Meergezins	Totaal	Eengezins	Meergezins	Totaal
tot aftoppingsgr.	10%	62%	21%	9%	59%	21%
tot liberalisatiegr.	0%	15%	3%	1%	17%	4%
middenhuur (tot 1.030)	4%	6%	4%	2%	4%	3%
dure huur	3%	3%	3%	0%	4%	1%
Totaal huur	17%	86%	32%	13%	84%	29%
	130	200	330	85	170	260
≤ 355 dzd	42%	7%	34%	41%	11%	34%
355-480 dzd	14%	3%	11%	16%	4%	13%
480-600 dzd	9%	3%	8%	14%	0%	11%
600-800 dzd	13%	0%	10%	10%	0%	8%
≥ 800 dzd	6%	0%	5%	5%	0%	4%
Totaal koop	83%	14%	68%	87%	16%	71%
	665	30	700	605	35	640
Totaal nieuwbouw	800	230	1.030	690	205	895

	Woningvoorraad	Nieuwbouw	
	2023	2023 t/m 2030	2031 t/m 2039
Gemeente Staphorst	6.100	1.030	895
Staphorst-kern	3.250	670	635
Rouveen-kern	1.250	215	170
IJhorst	570	65	50
Punthorst	330	20	0
Overig gebied	700	60	40

Woningbouw en typologie

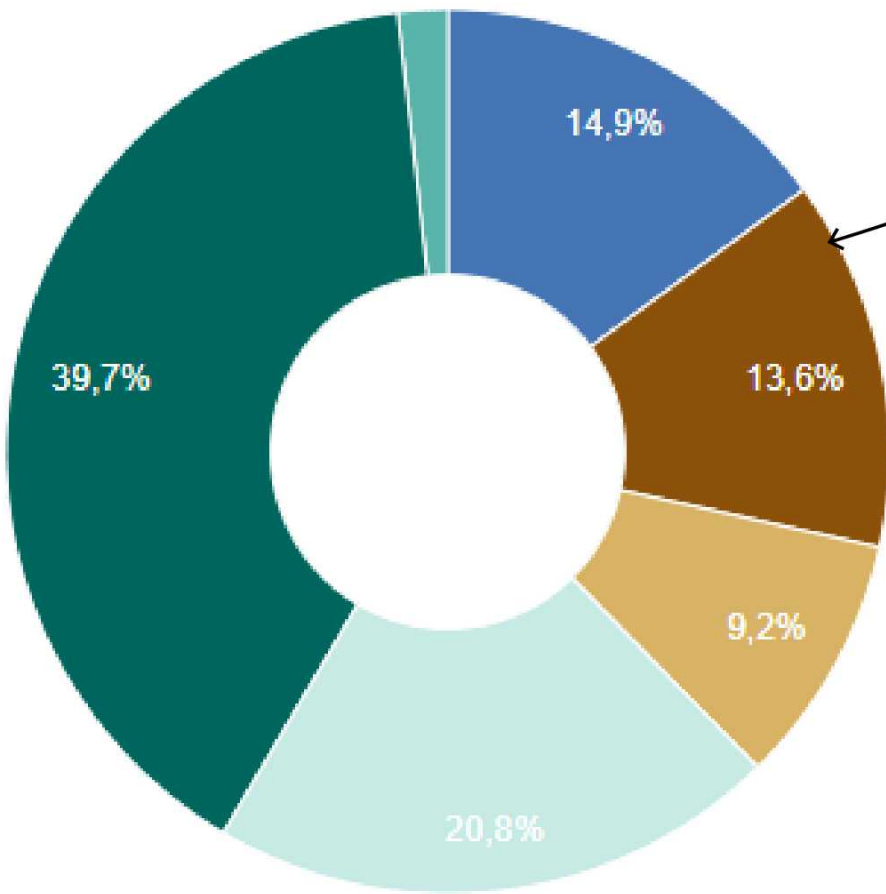
Staphorst

Relatief veel vrijstaande
woningen en 2^1-kap en
weinig appartementen.

Soorten woningen [↗](#)

Vrijstaande woningen komen het meeste voor in de gemeente Staphorst: er zijn 2.563 adressen met het woningtype vrijstaande woning.

Appartement Tussen of geschakelde... Hoekwoning Tweeonder1kap Vrijstaande woning
Standplaats



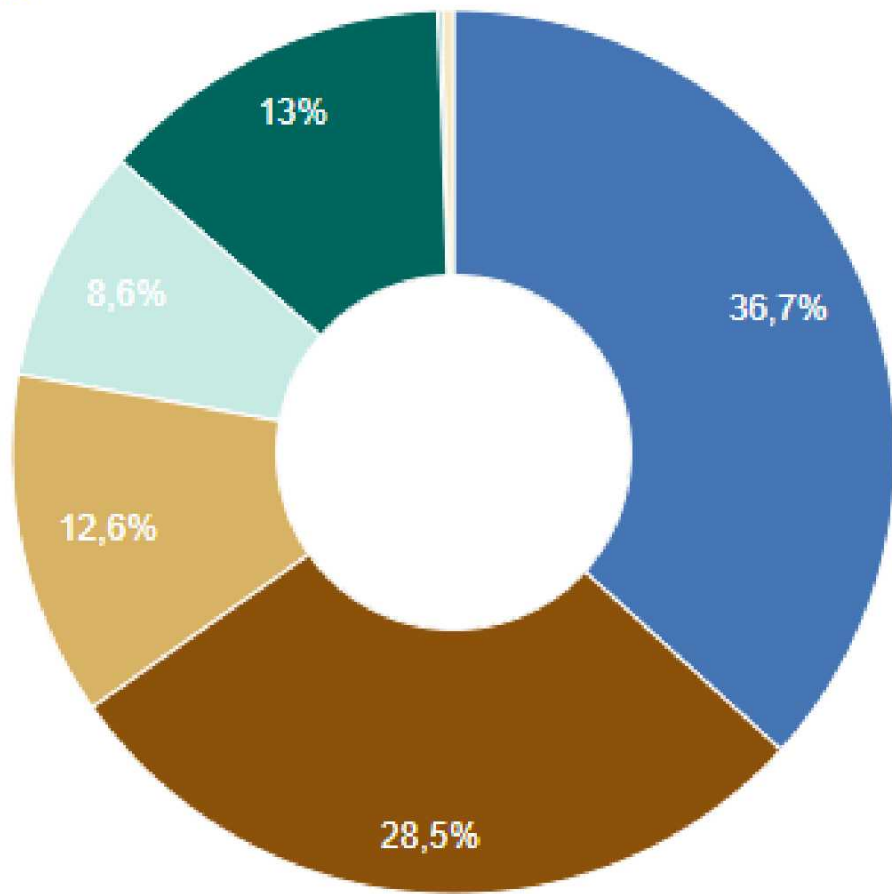
Bovenstaand taartdiagram toont het aantal en percentage woningen naar type in de gemeente Staphorst.

Nederland

Soorten woningen [↗](#)

Appartementen komen het meeste voor in Nederland: er zijn 3.097.143 adressen met het woningtype appartement.

Appartement Tussen of geschakelde... Hoekwoning Tweeonder1kap Vrijstaande woning
Ligplaats Standplaats



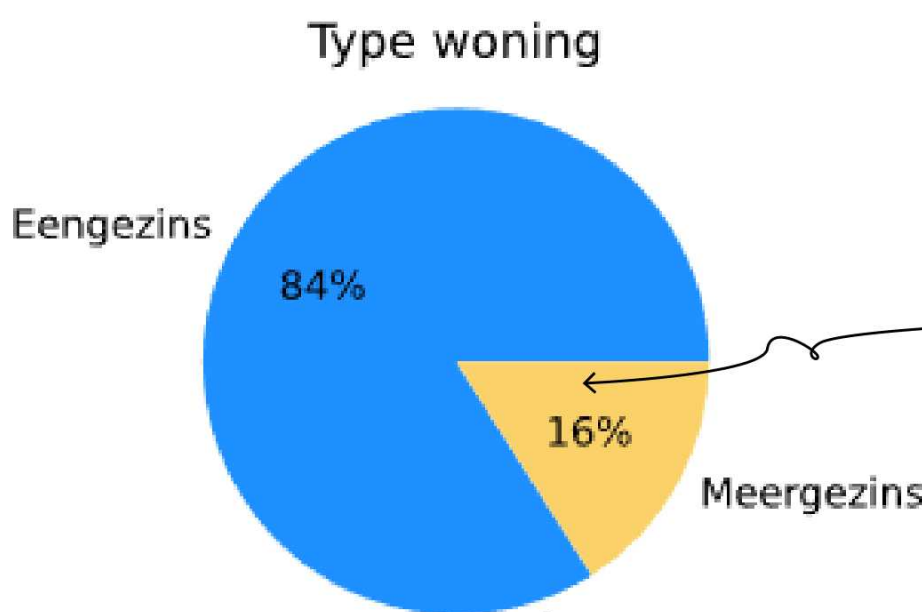
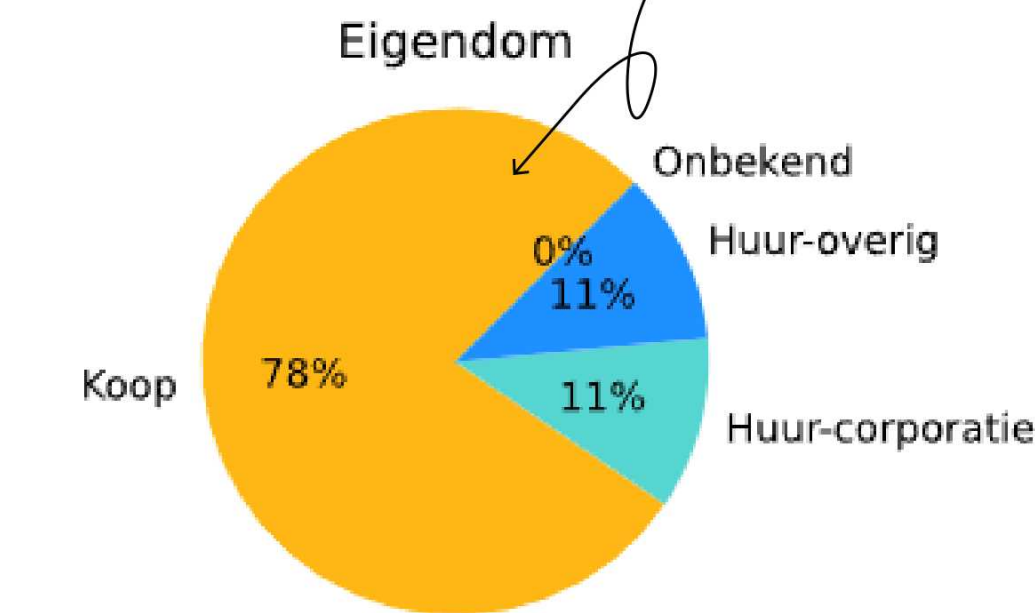
Bovenstaand taartdiagram toont het aantal en percentage woningen naar type in Nederland.

Woningbouw en typologie

Staphorst

Woningkenmerken [↗](#)

Er zijn 6.099 woningen in de gemeente Staphorst



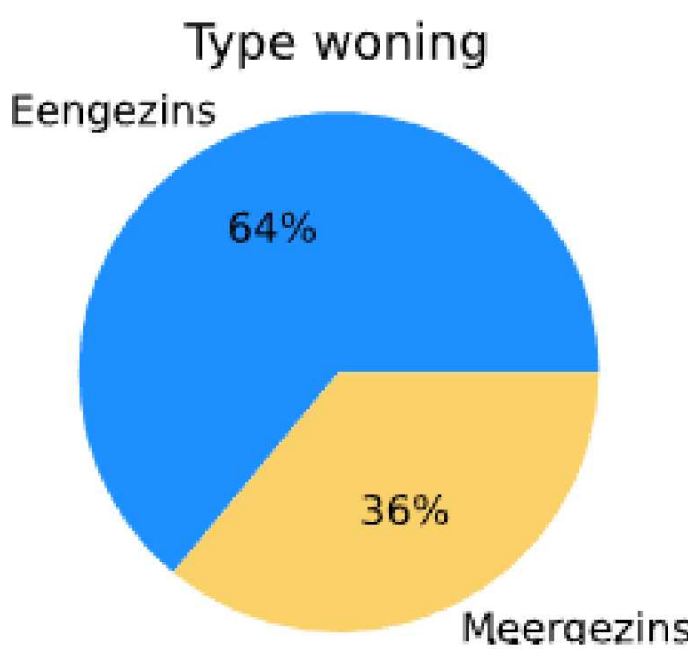
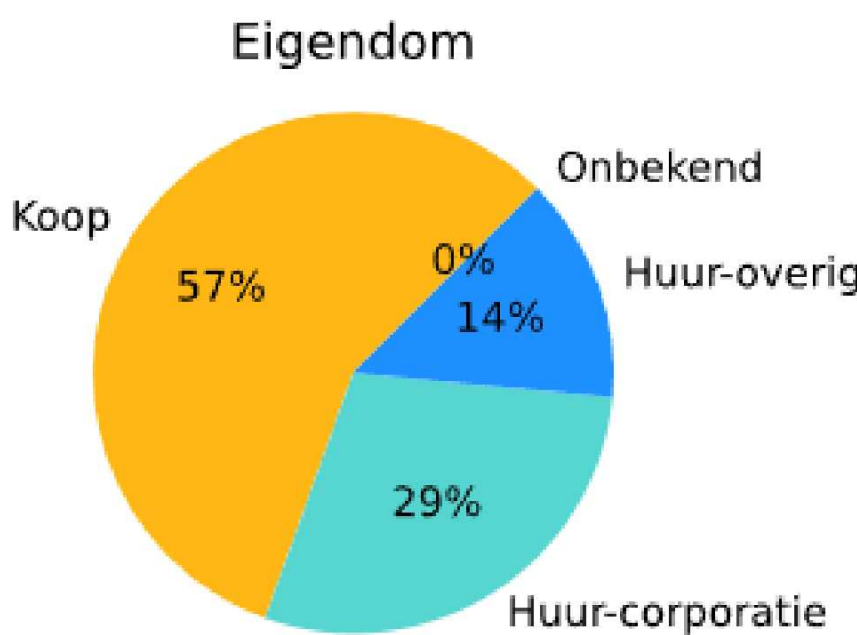
Relatief veel koop en weinig huur.

Relatief veel ééngesins en weinig appartementen.

Nederland

Woningkenmerken [↗](#)

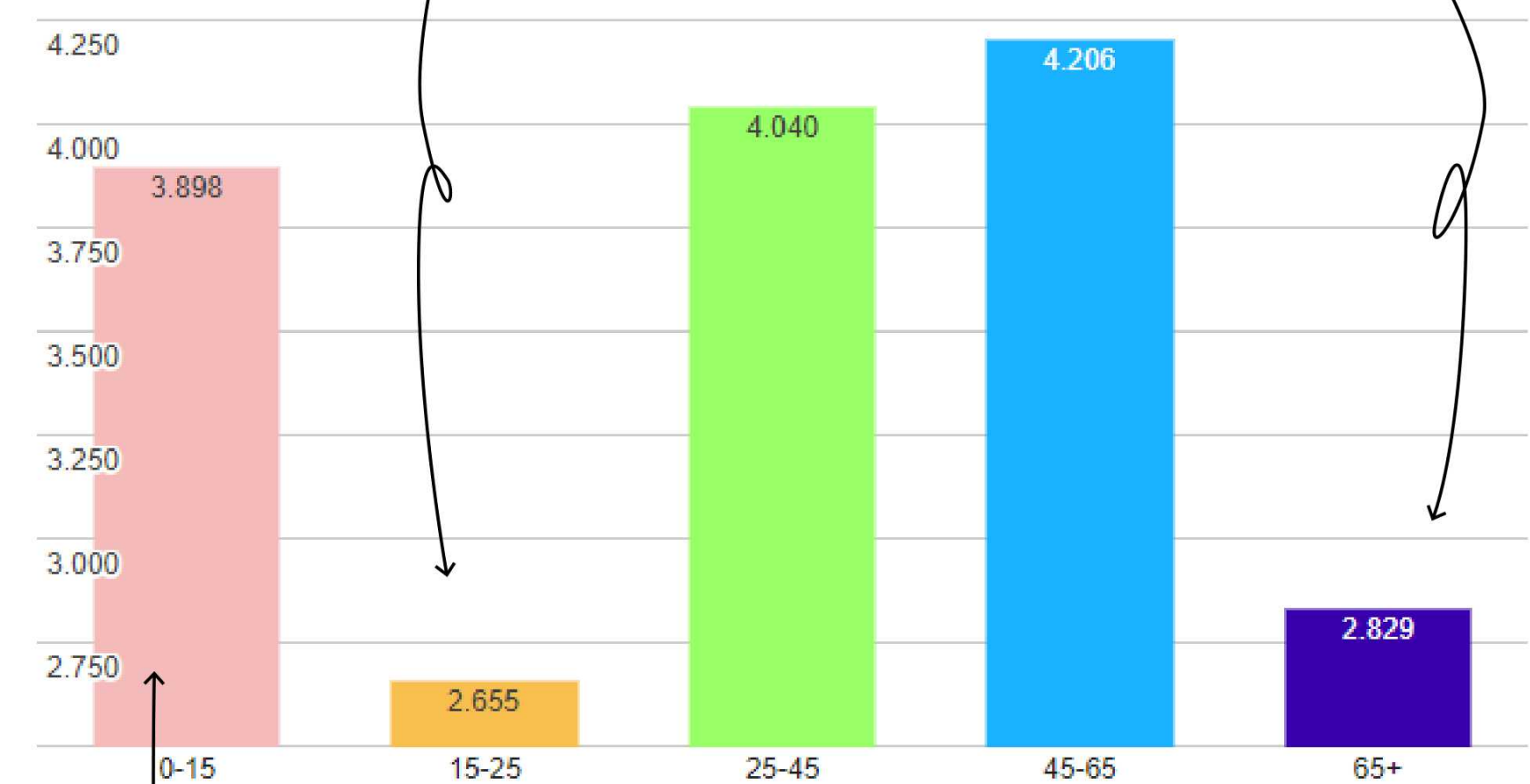
Er zijn 8.125.229 woningen in Nederland.



Bevolkingsopbouw

Staphorst

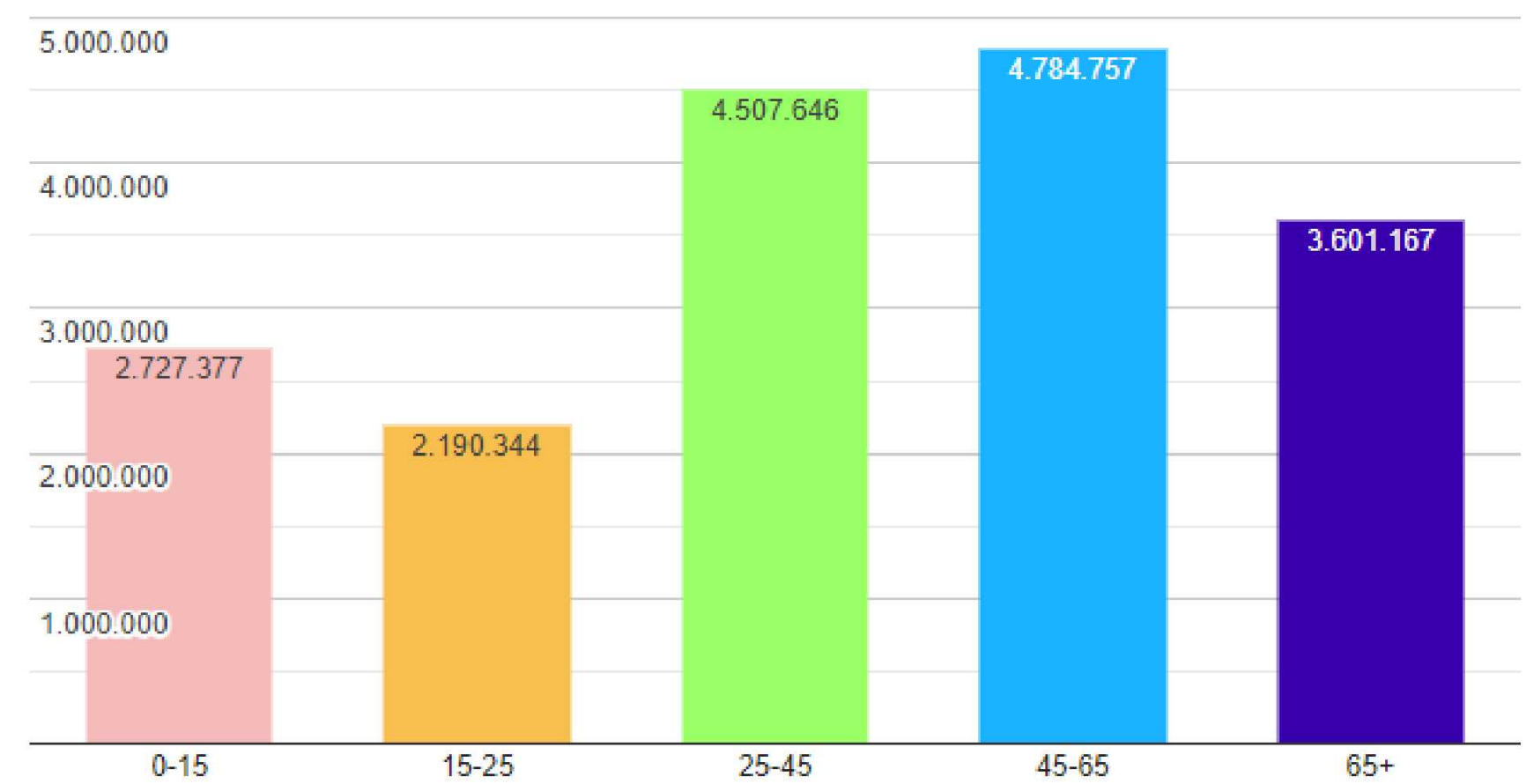
Inwoners naar leeftijd in de gemeente Staphorst [↗](#)



Bevolking, leeftijdsgroepen: aantal inwoners op 1 januari 2023 per leeftijdsgroep.

Nederland

Inwoners naar leeftijd in Nederland [↗](#)



Bevolking, leeftijdsgroepen: aantal inwoners op 1 januari 2023 per leeftijdsgroep.

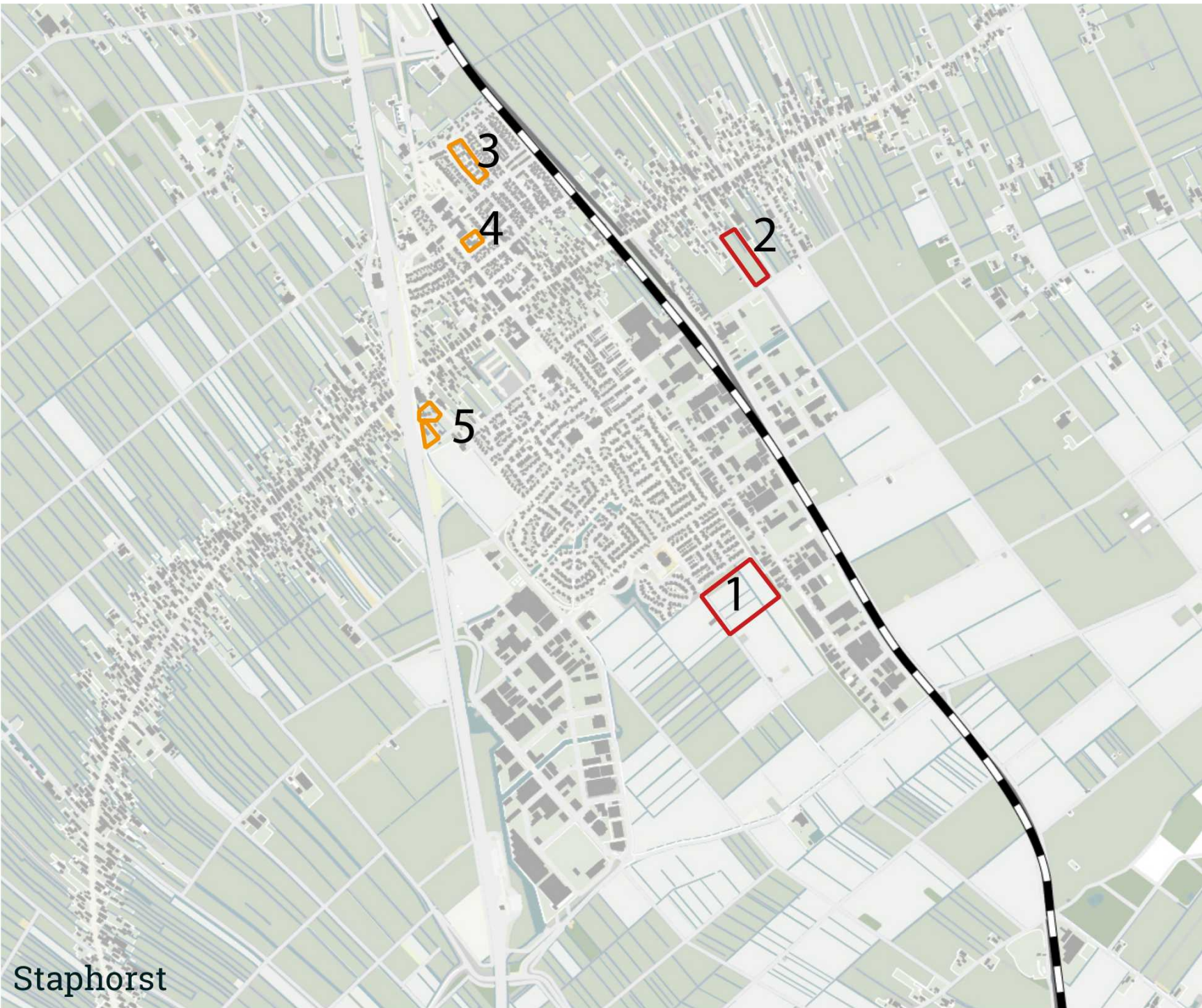
Uitgangspunten woningbouw

- Bouwen voor starters en ouderen
- Bouwen van appartementen en rijwoningen
- Streek eigen identiteit
- Kwaliteit in de openbare ruimte



Actuele woningbouwprojecten Staphorst

1. De Slagen Fase 2: 115 woningen, incl. 10 huur	5,3 ha > 21,7 wo/ha	223 woningen 22,8 wo/ha
2. Gemeenteweg 214: 6 woningen (goedkope rij)	1,1 ha > 5,5 wo/ha	
3. S03: 61 woningen (34 app en 27 ggb)	1,9 ha > 32,1 wo/ha	
4. Dienstencentrum: 23 appartementen	0,6 ha > 38,3 wo/ha	
5. Rijksweg 2 en 4: 18 woningen (huur en koop)	0,9 ha > 20 wo/ha	



1

UITBREIDING

2

VERDICHTING STREEK

3

TRANSFORMATIE

4

TRANSFORMATIE

5

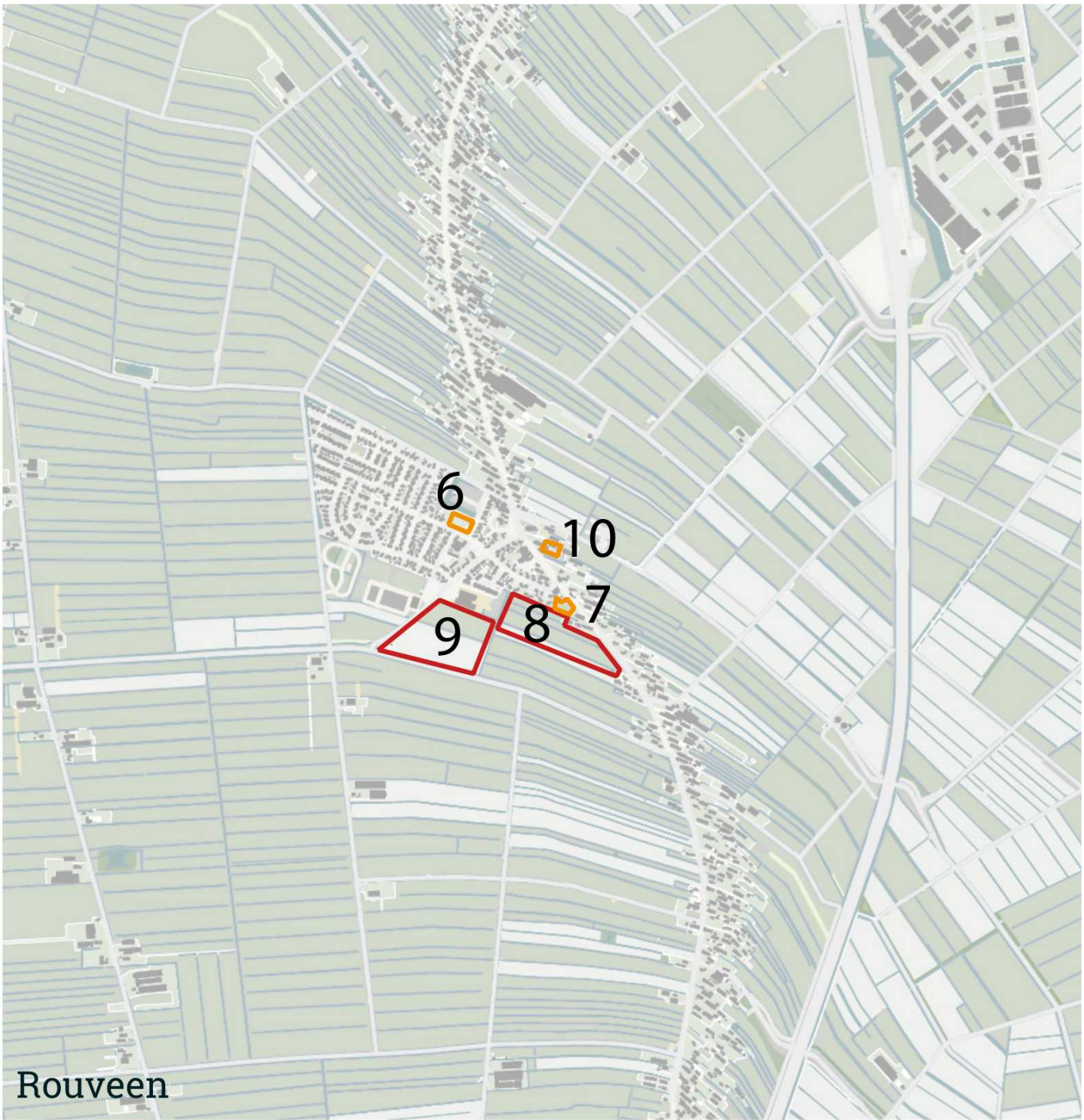
INBREIDING

Actuele woningbouwprojecten Rouveen

6. Levensboomlocatie: 28 woningen (incl. 20 begeleidwonen)
 7. Oude Rijksweg 460-462: 6 woningen
 8. Rouveen-Zuid fase 1: 80 woningen (10 soc. huur)
 9. Rouveen-Zuid fase 2: 17 huurwoningen
 10. Supermarktlocatie: 8 koopappartementen

0,5 ha > 56 wo/ha
 0,4 ha > 15 wo/ha
 4,5 ha > 17,8 wo/ha
 1,4 ha > 12,1 wo/ha
 0,2 ha > 40 wo/ha

139 woningen
19,9 wo/ha



6 **TRANSFORMATIE**



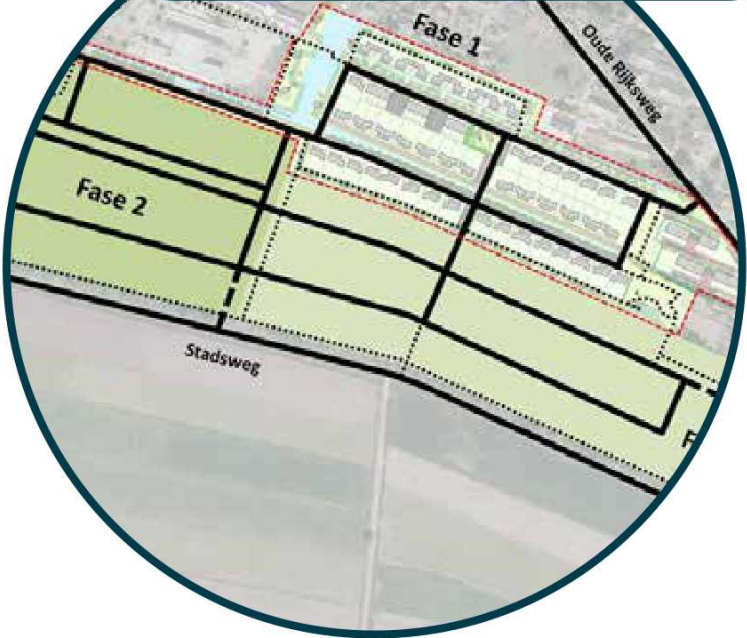
7 **VERDICHTING STREEK**



8 **UITBREIDING**



9 **UITBREIDING**



10 **VERDICHTING STREEK**



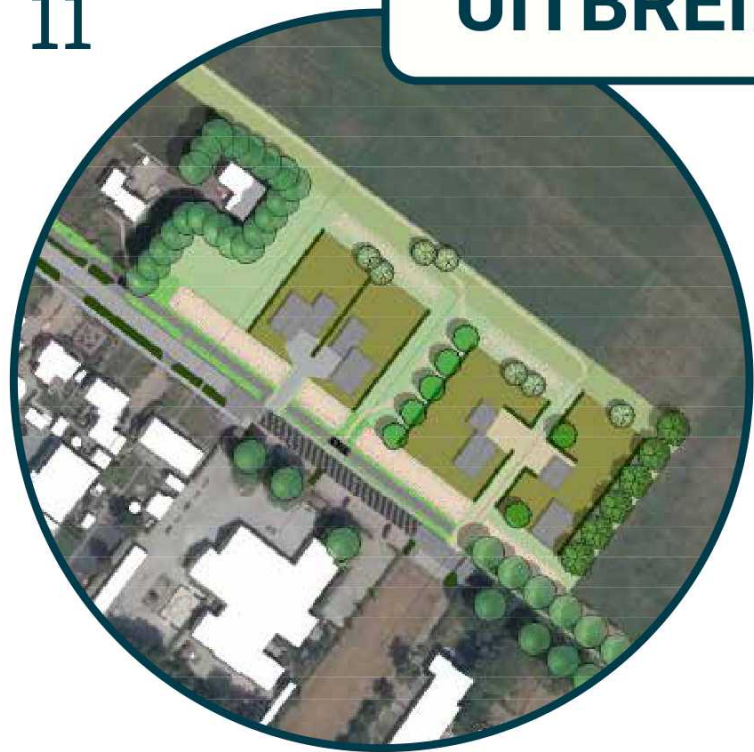
Actuele woningbouwprojecten Punthorst

11. J.B. Kanlaan: 4 vrijstaande woningen

1,0 ha > 4 wo/ha

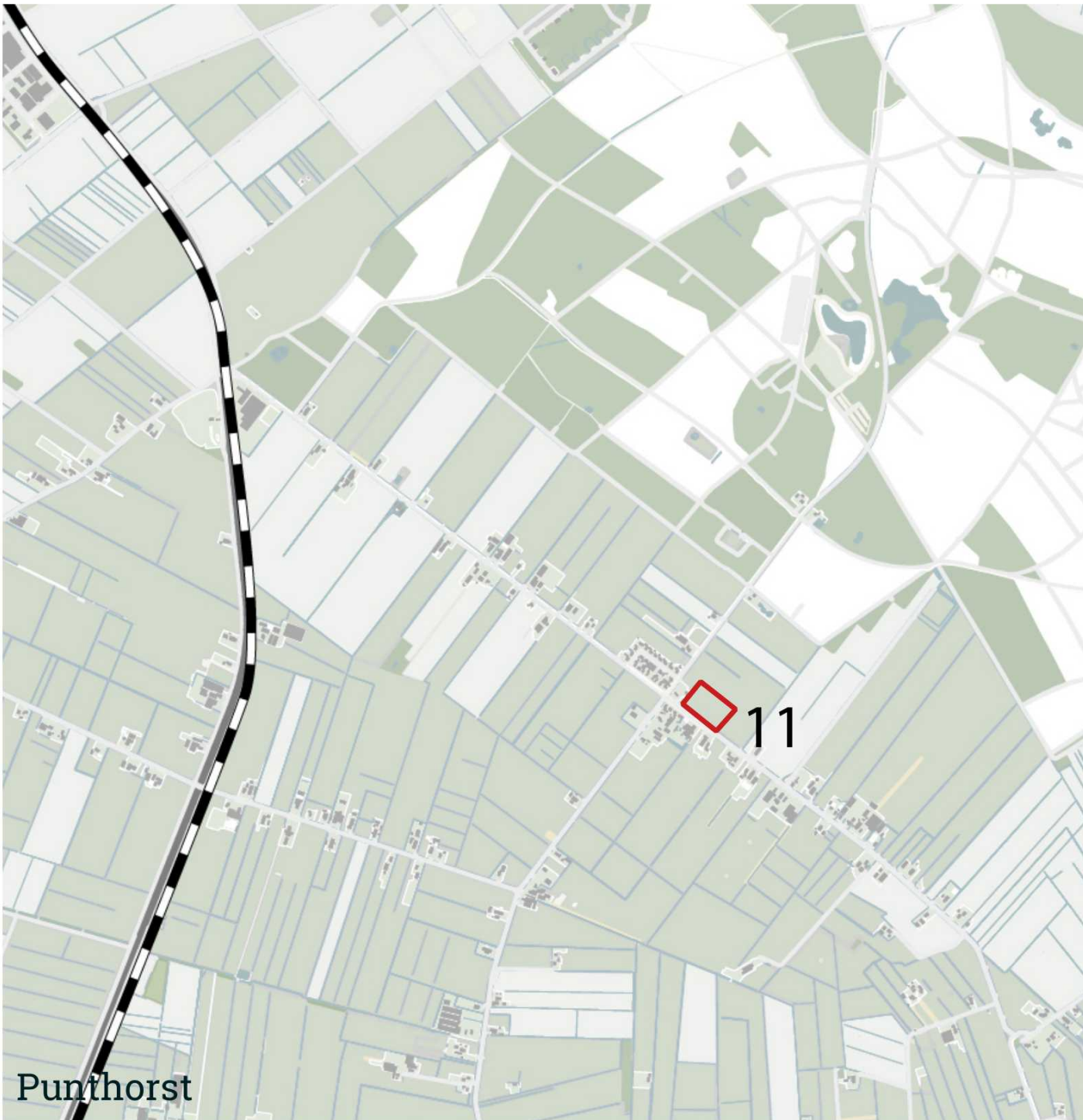
11

UITBREIDING



Totaal: 366 woningen
Dichtheid: 20,6 wo/ha
Appartementen: 101 (=28 %)
Sociale huur: 109 (=30 %)

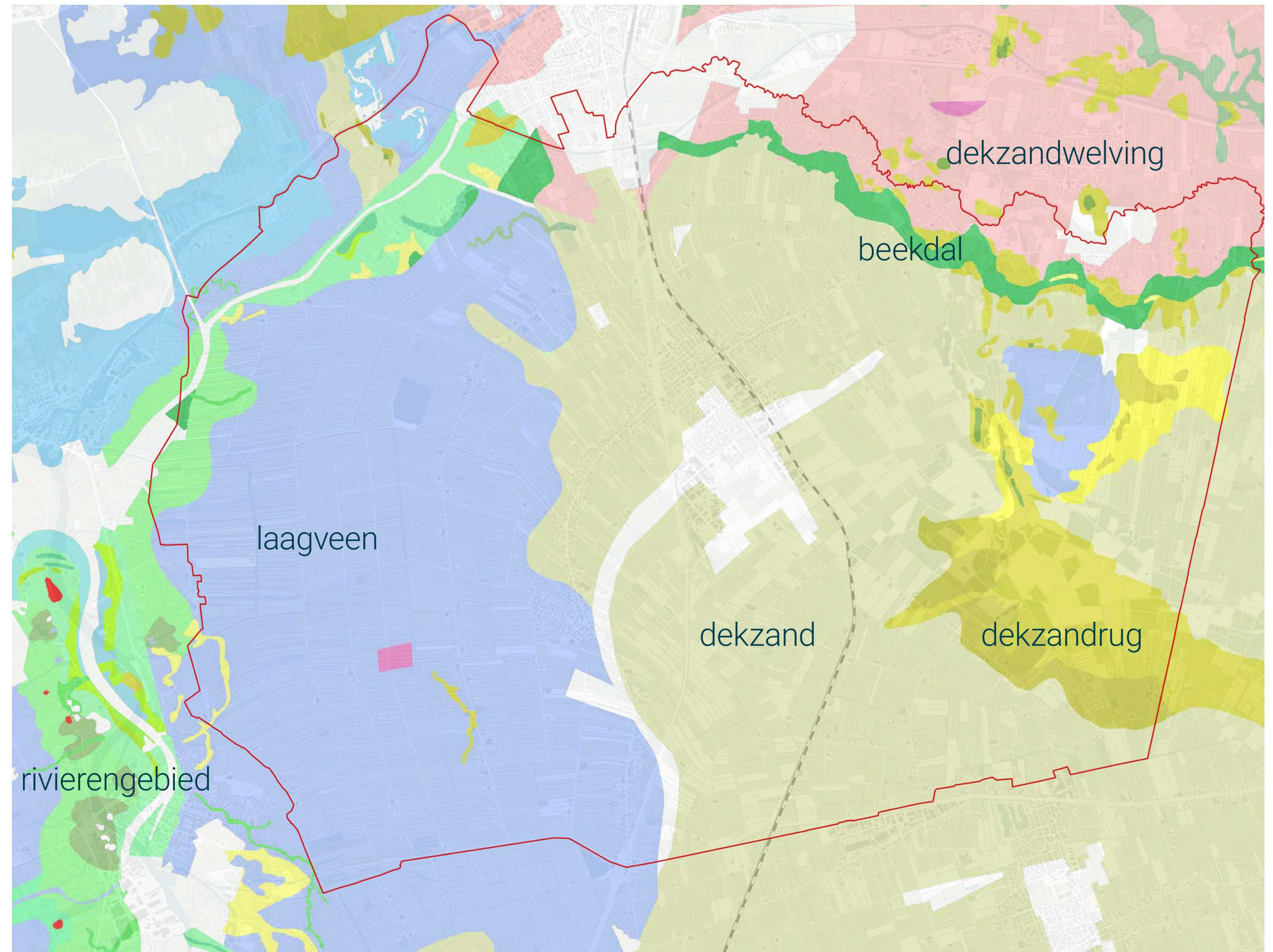
Inbreiding 18
Transformatie 112
Verdichten De Streek 20
Uitbreiding 216
Landschappelijk Wonen 0



Groei koppelen aan...

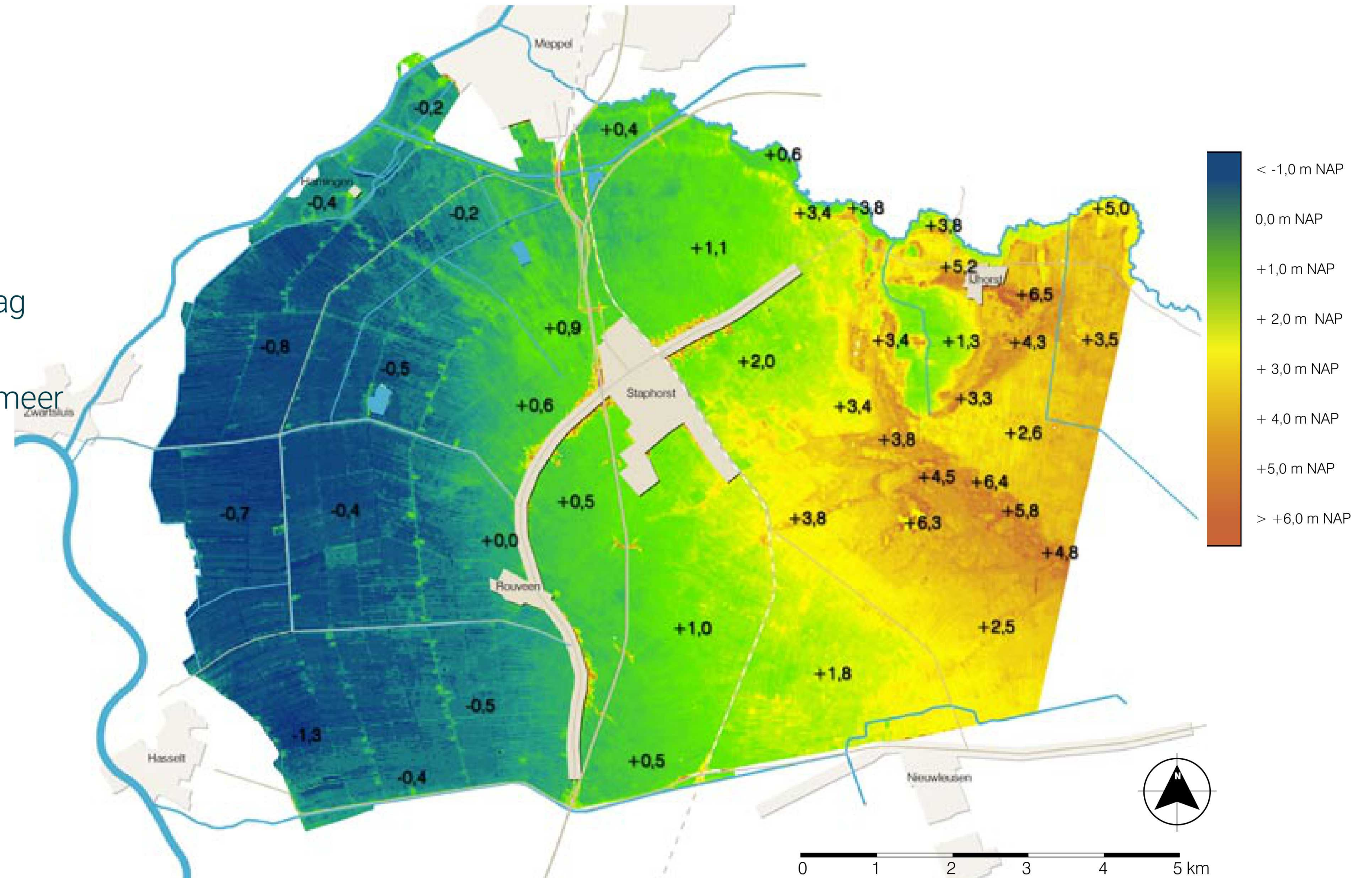
Bodem Kenmerken

- Op de overgang van veen naar zand



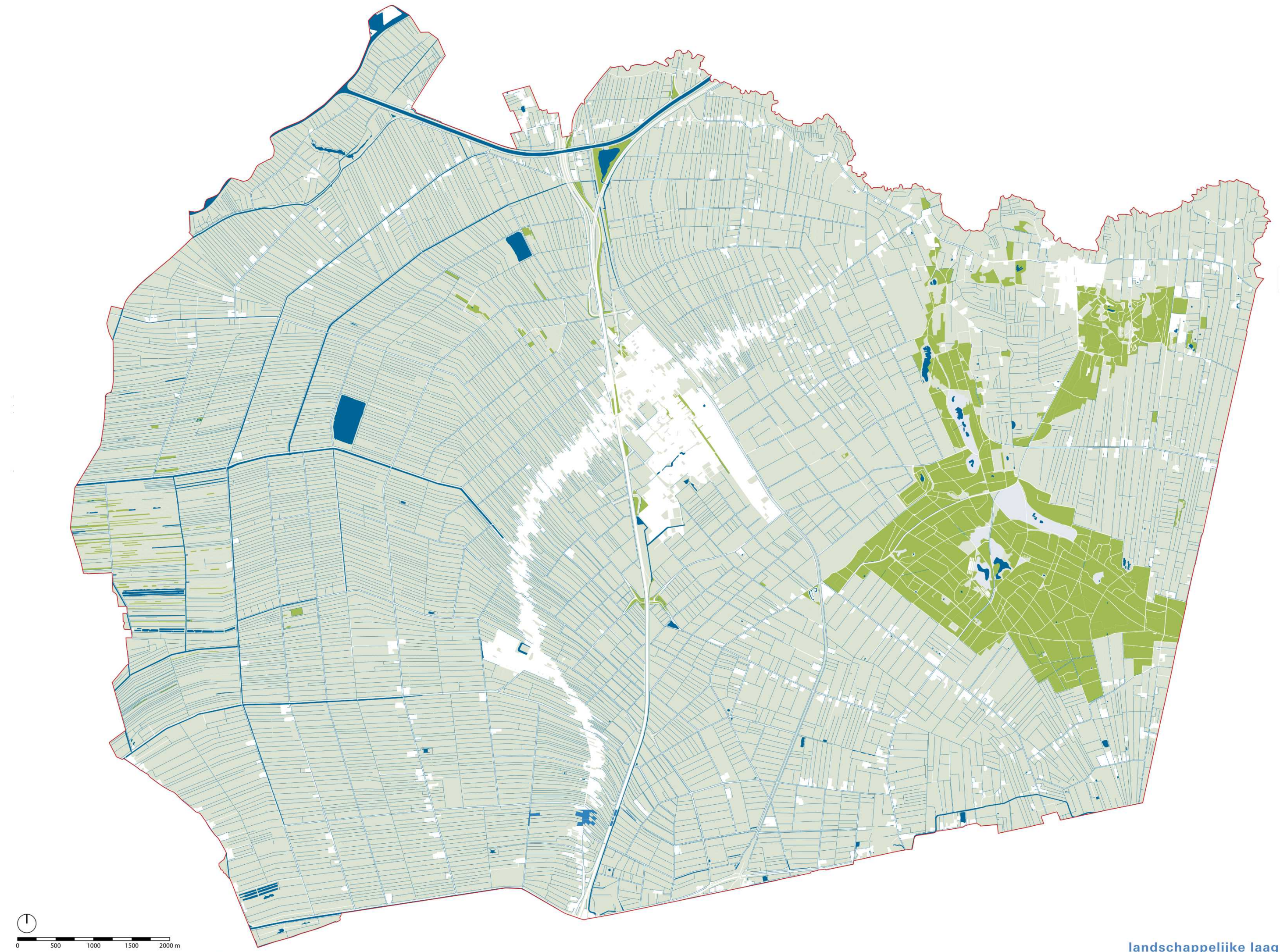
Bodem Reliëf

- Oplopend van west naar oost
- De Streek ligt op overgang van laag naar hoog
- Ten westen grasland, ten oosten meer akkerbouw
- Op de hoogste delen bos



Water Slotenstructuur

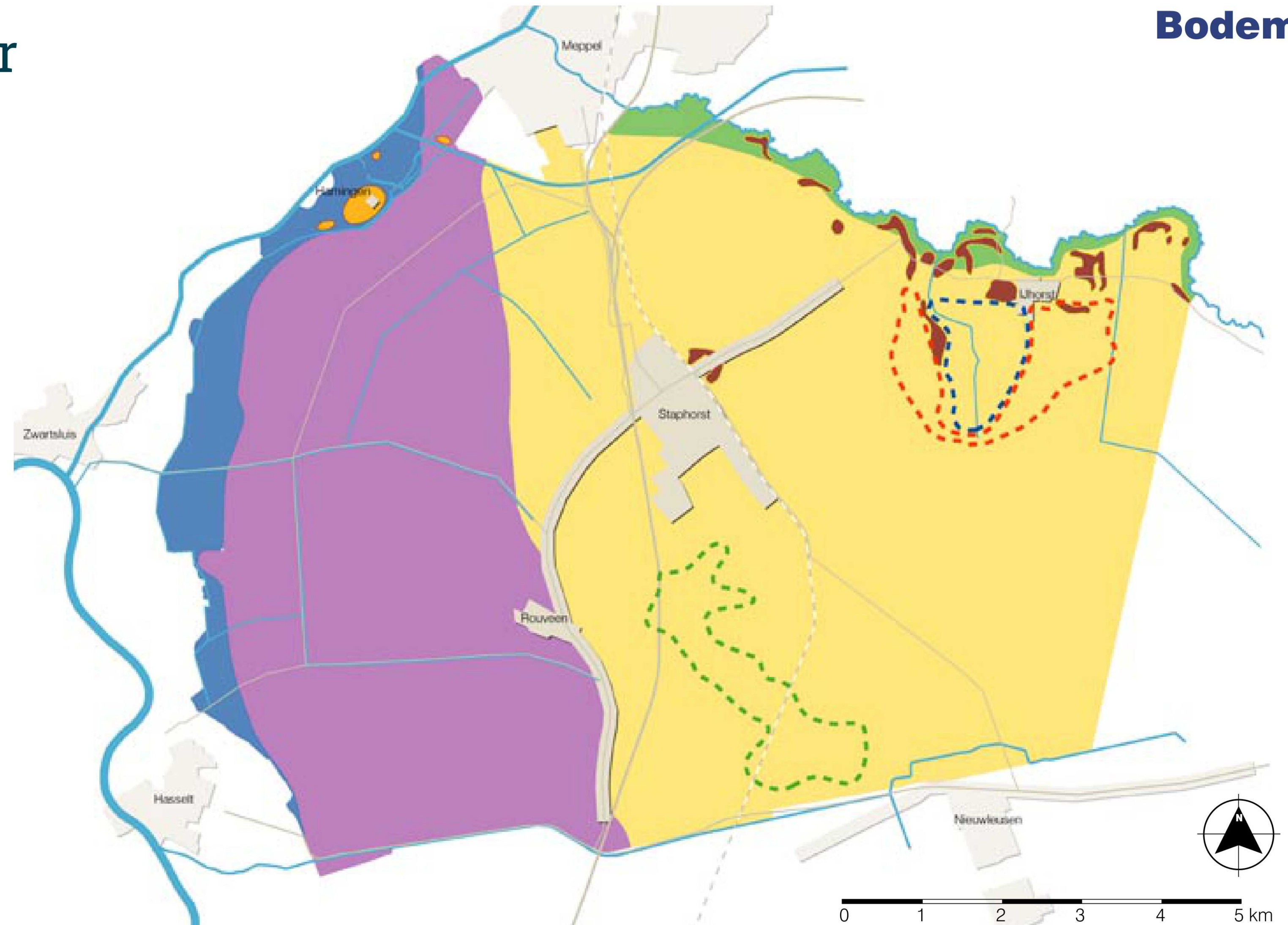
- Veel watergangen in laagveengebied
- Stroomt af in westelijke richting
- Moerasgebied Olde Maten
- Westelijk deel is kwelgebied



Opgaven bodem en water

Bodem

- Kenmerkende tweedeling behouden
- Bouwen in hoger gelegen delen
- Natte delen zo veel mogelijk vrijhouden
- Rekening houden met waterstructuur

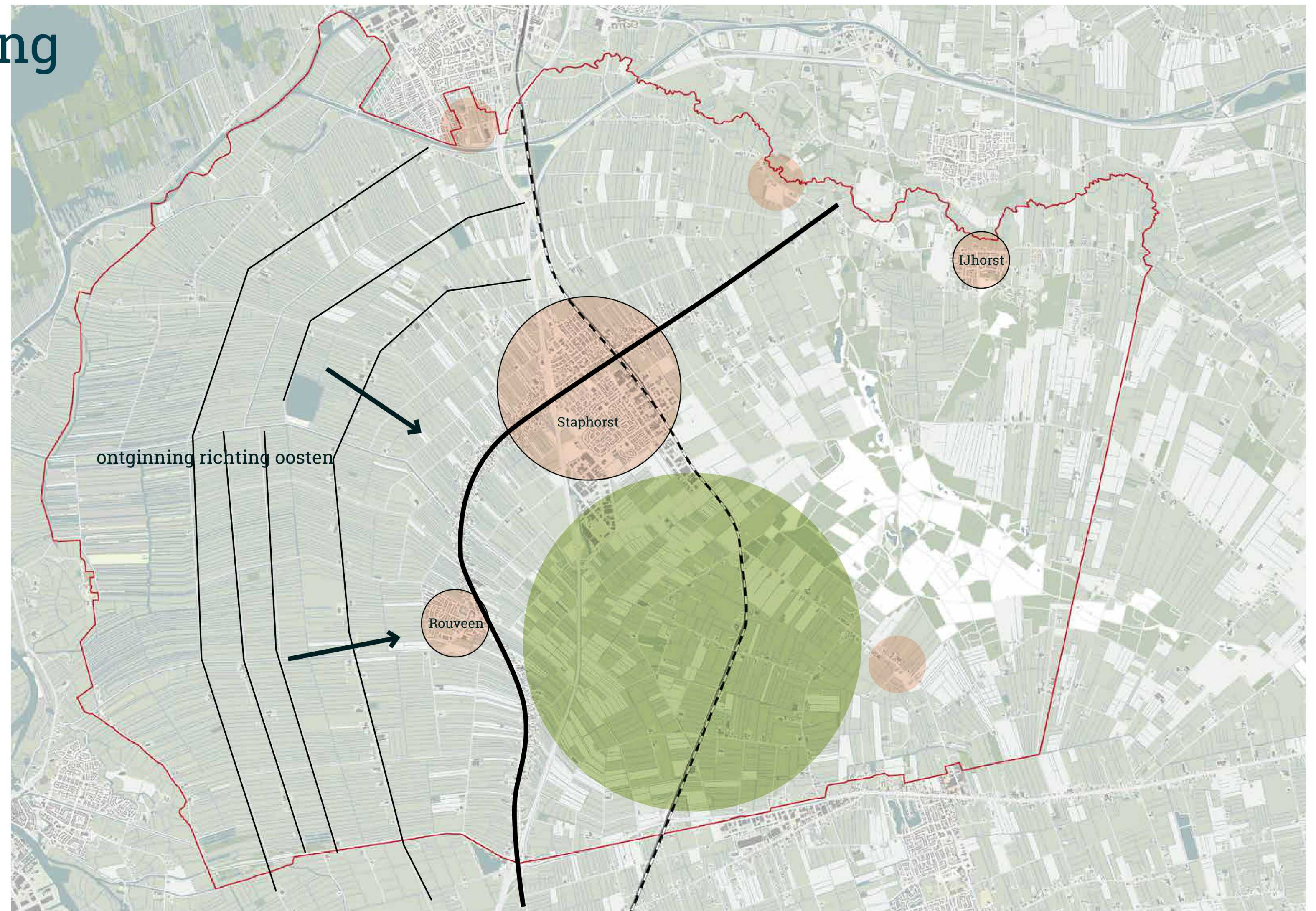


2011 © Nieuwland Advies

Historische ontwikkeling

Subtitel

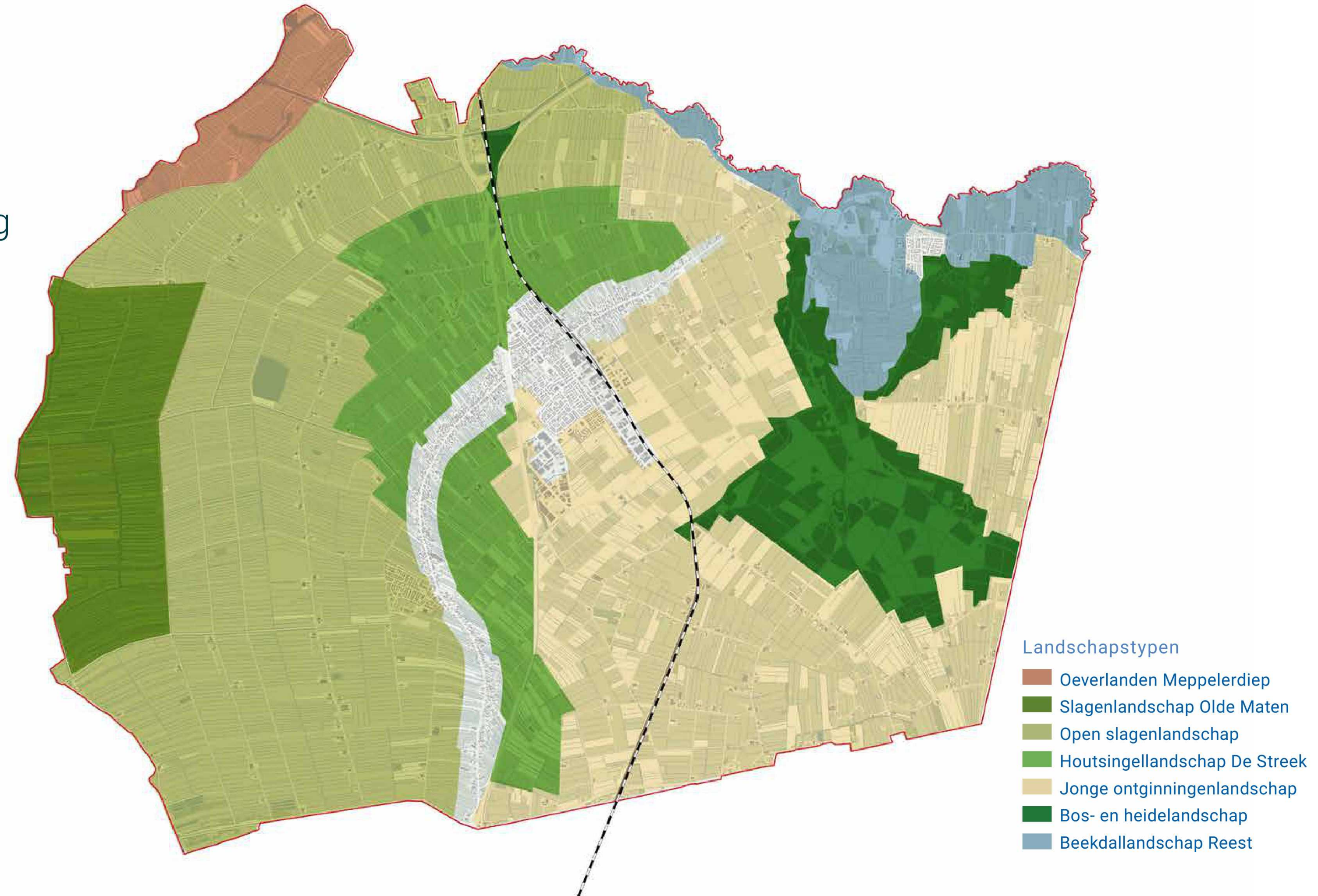
- Bebouwingslint vanuit het westen opgeschoven tot huidige locatie
- Kernen Staphorst en Rouveen vormen 'verdikking' in het lint
- IJhorst ontstaan op oeverwal van de Reest



Landschapstypen

Kenmerken

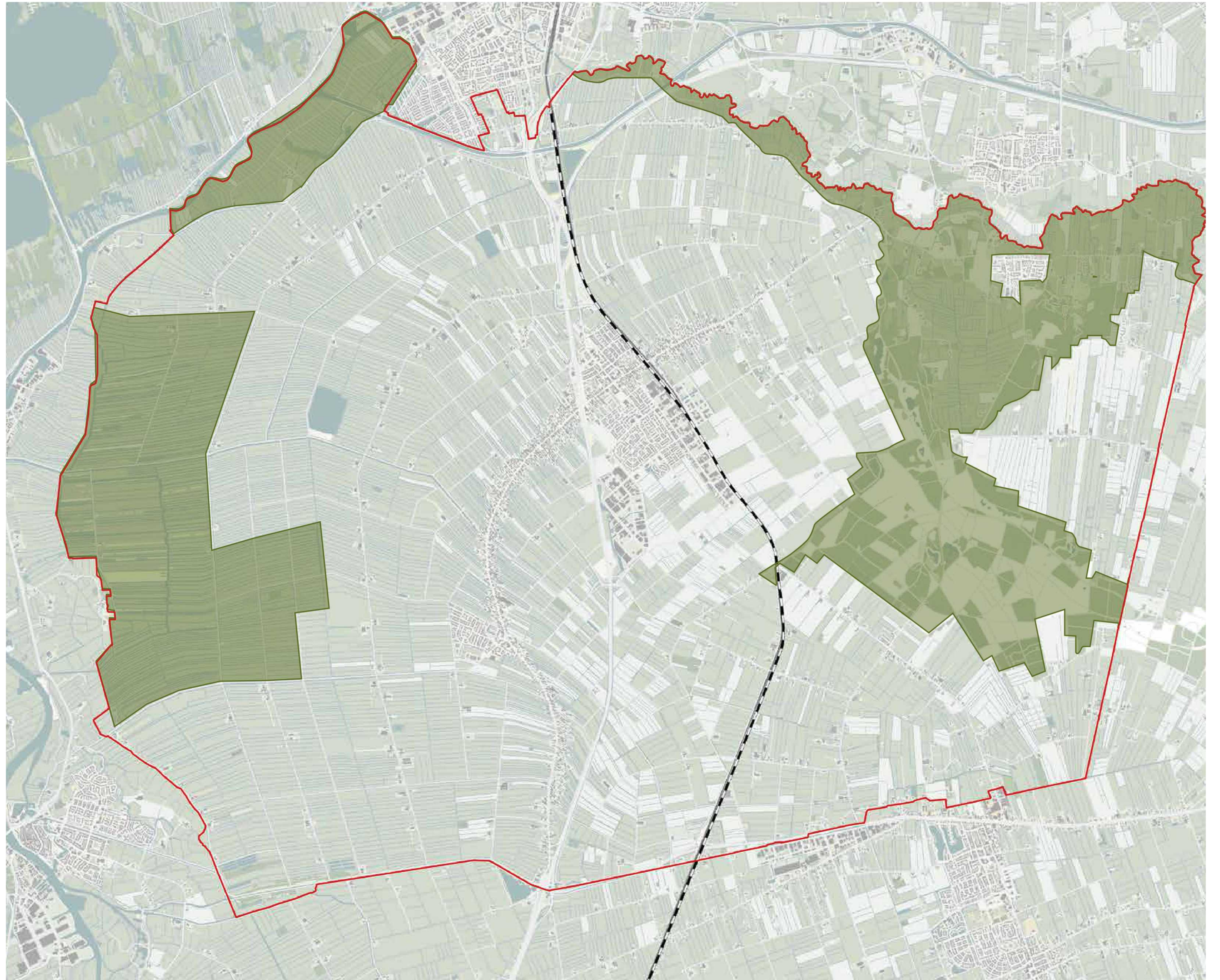
- **Houtsingellandschap:** kleinschalig met houtsingels (elzen en eiken), unieke lintbebouwing
- **Open slagenlandschap:** sloten en weteringen, knik in de verkaveling, openheid, agrarisch
- **Jonge ontginningslandschap:** grote erven met veel groen, grote groene kamers, blokverkaveling
- **Bos en heide:** deels natuurlijk en deels ontginningsbos op hoger gelegen grond
- **Reestdal:** kleinschalig beekdallandschap, meanderende beek
- **Oeverlanden:** hoger gelegen, omgeven door dijken
- **Olde Maten:** oud slagenlandschap, veel elzensingels en wilgen, natuurgebied



Natuur

Ecologische hoofdstructuur

- Oeverlanden, Reestdal, Olde Maten en bos- en heidelandschap vallen grotendeels in EHS



Opgaven landschap en natuur

- Ecologische hoofdstructuur niet bebouwen
- Kenmerken landschapstypen niet aantasten, maar versterken

Jonge ontginningenlandschap



- jonge ontginningen van voormalige hoogveencomplexen
- **lintbebouwing** met grote erven en tamelijk veel groen
- grote groene kamers door wegbeplanting
- bebouwing voornamelijk langs wegen in open lintbebouwingsstructuur

Beekdallandschap Reest



- halfopen, kleinschalig, “idyllisch” laaglandbeekdal met sterk meanderende beek
- typische “uitstulping” van het beekdal;
- grootschalig en open gebied met zijbeek Streitenvaart
- **verspreide boerderijen op de hogere delen** langs de randen van het beekdal

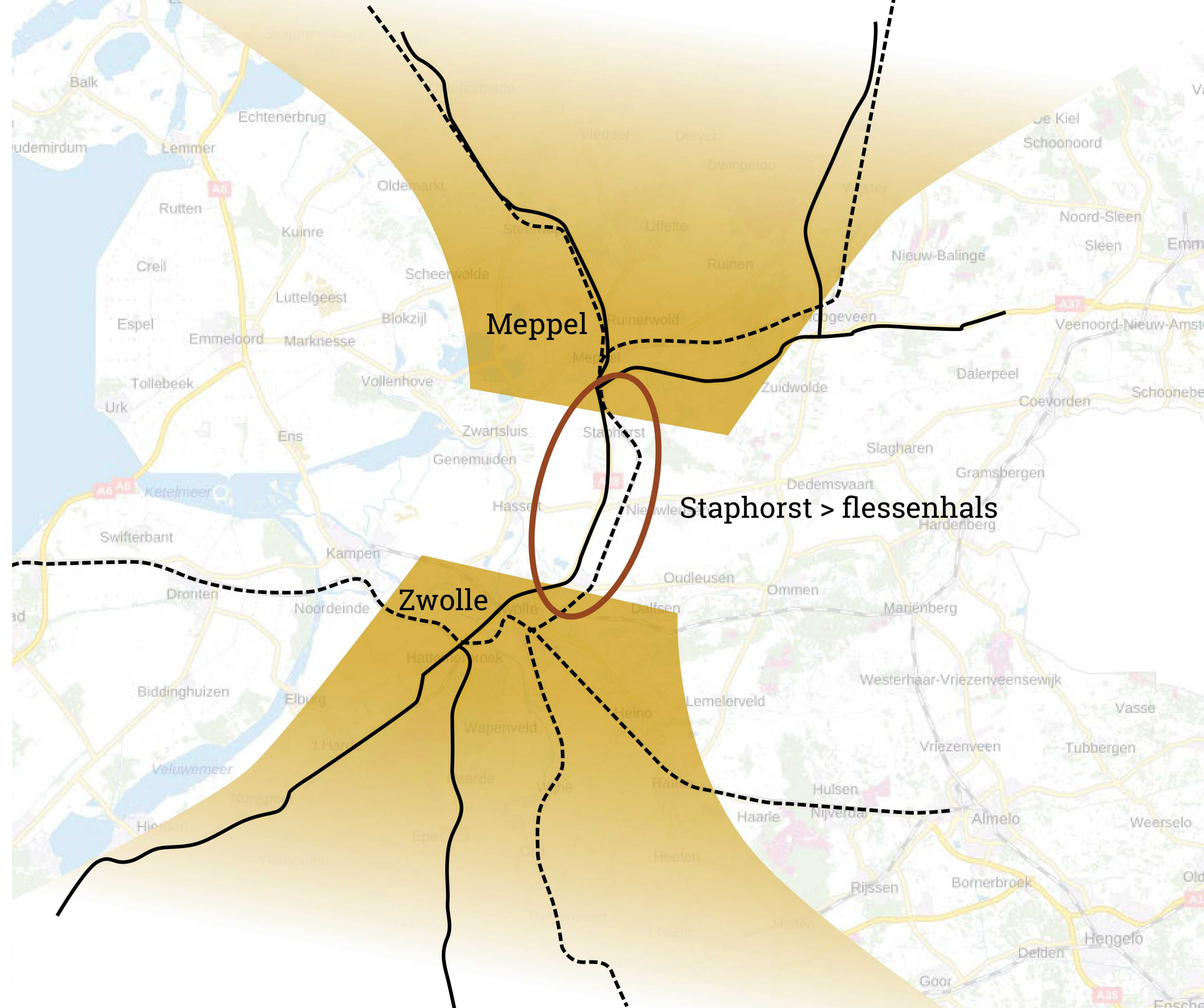
Houtsingellandschap De Streek



- tamelijk kleinschalig gebied met kenmerkende houtsingels
- viaducten over A28 in het groen
- steeds meer elzensingels verdwijnen
- karakteristiek onderscheid tussen houtsingellandschap bij Staphorst en bij Rouveen
- **unieke lintbebouwing** van Staphorst-Rouveen met meerdere boerderijen achter elkaar

Infrastructuur Flessenhals

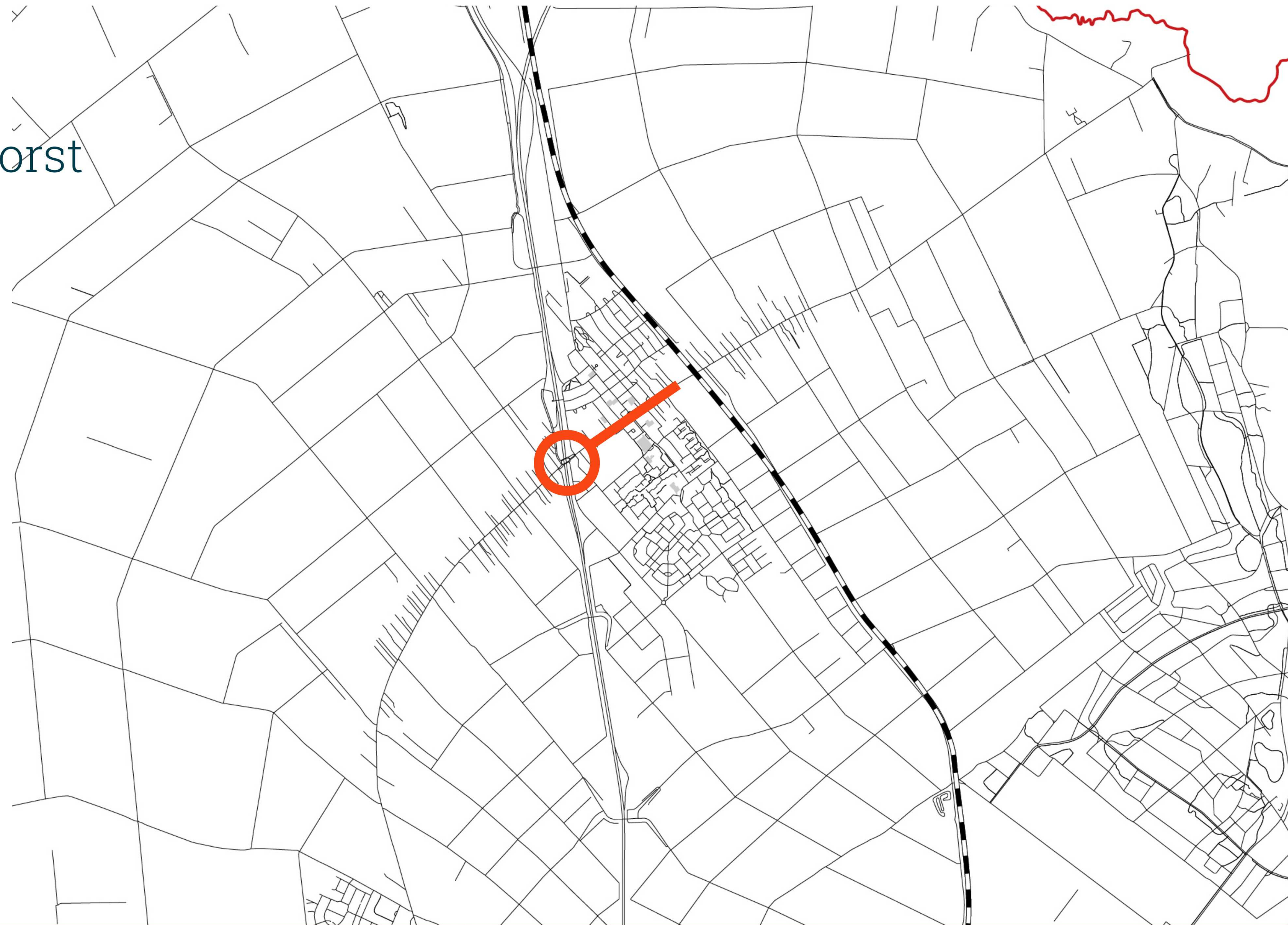
- Ligt gunstig t.o.v. 'hotspot Zwolle-Meppel-Kampen'
- Belangrijke schakel in verbinding Randstad met het noorden



Infrastructuur

Bereikbaarheid Staphorst

- Knelpunt Staphorst afslag A28
- Vrachtverkeer door kern Staphorst
- Bereikbaarheid openbaar vervoer



Opgaven infrastructuur

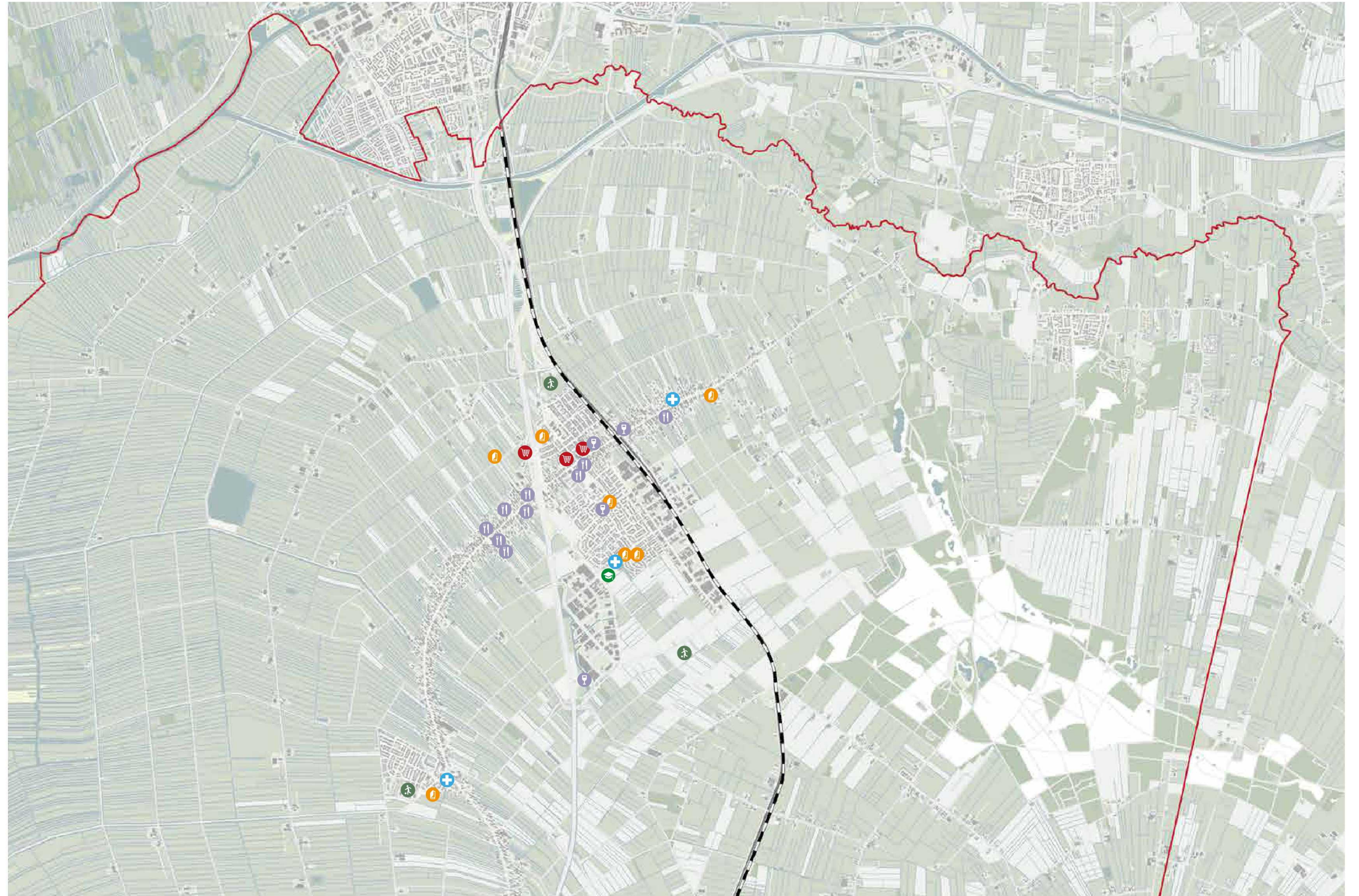
- Mogelijkheid voor nieuw station
- Mogelijkheid voor verplaatsing afslag
- Vrachtverkeer uit het centrum van Staphorst weren



Voorzieningen

Focus op Staphorst

- Vooral Staphorst als voorzieningenkern



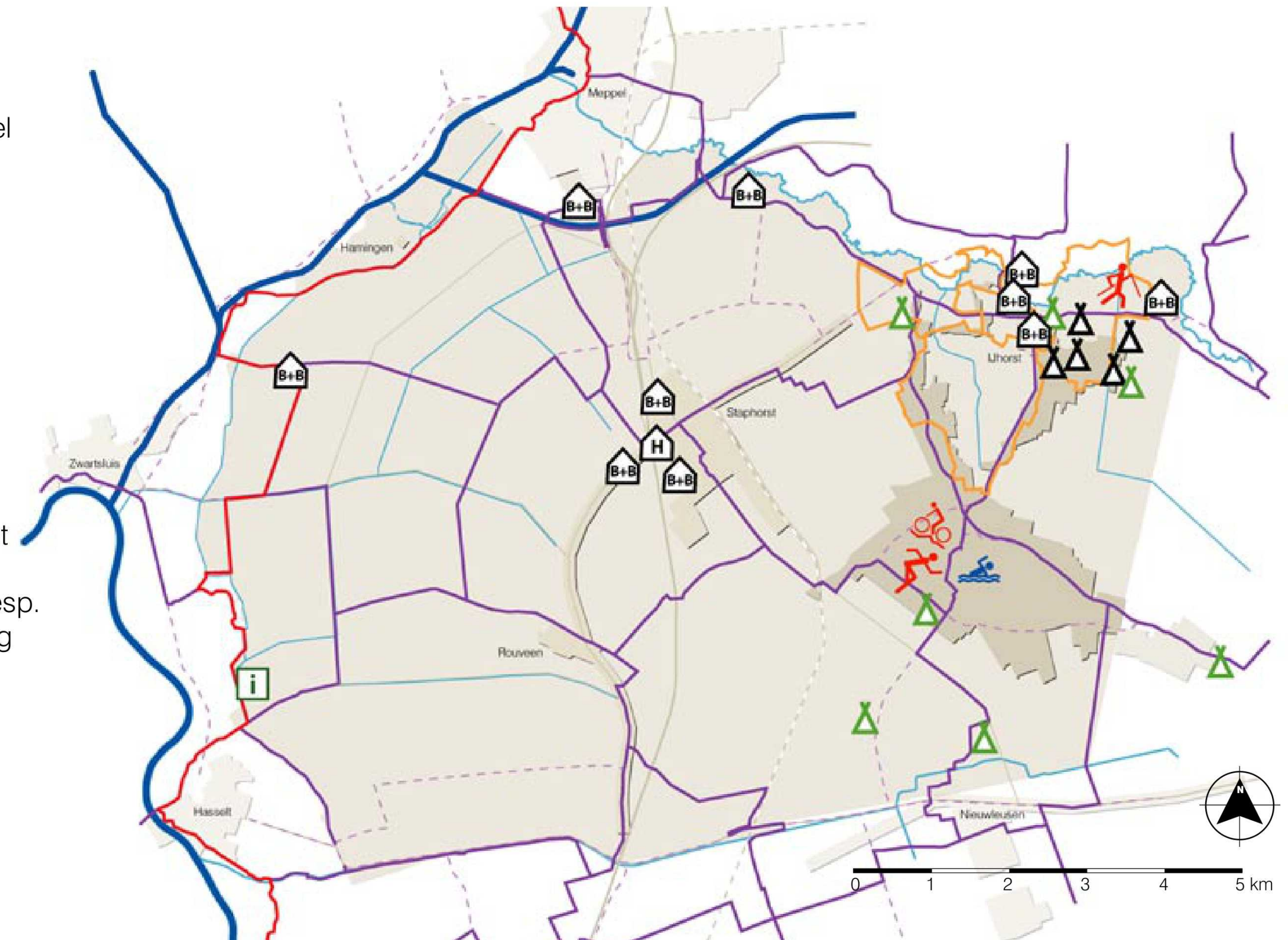
Recreatieve voorzieningen

Focus op bosgebied

- Staphorster Bos en omgeving
- IJhorst kern voor recreatie
- Uitgebreid routenetwerk

Recreatie

-  Fietsroutenetwerk Overijssel
-  Lange-afstand fietsroute
-  Overige fietspaden
-  Wandelroutes
-  Tourvaartnetwerk
-  Informatiecentrum
-  Hotel resp. Bed & Breakfast
-  Camping/ bungalowpark resp. mini-camping/ paalcamping
-  Mountainbikeparcours
-  Trimparcours
-  Nordic-walking
-  Zwemwater



Opgaven (recreatieve) voorzieningen

- De Streek aantrekkelijker maken voor recreatie (Staphorst als bruisend hart)
- Wandelroutes (ommetjes) creëren
- Supermarkt Rouveen?



Bedrijven en energie

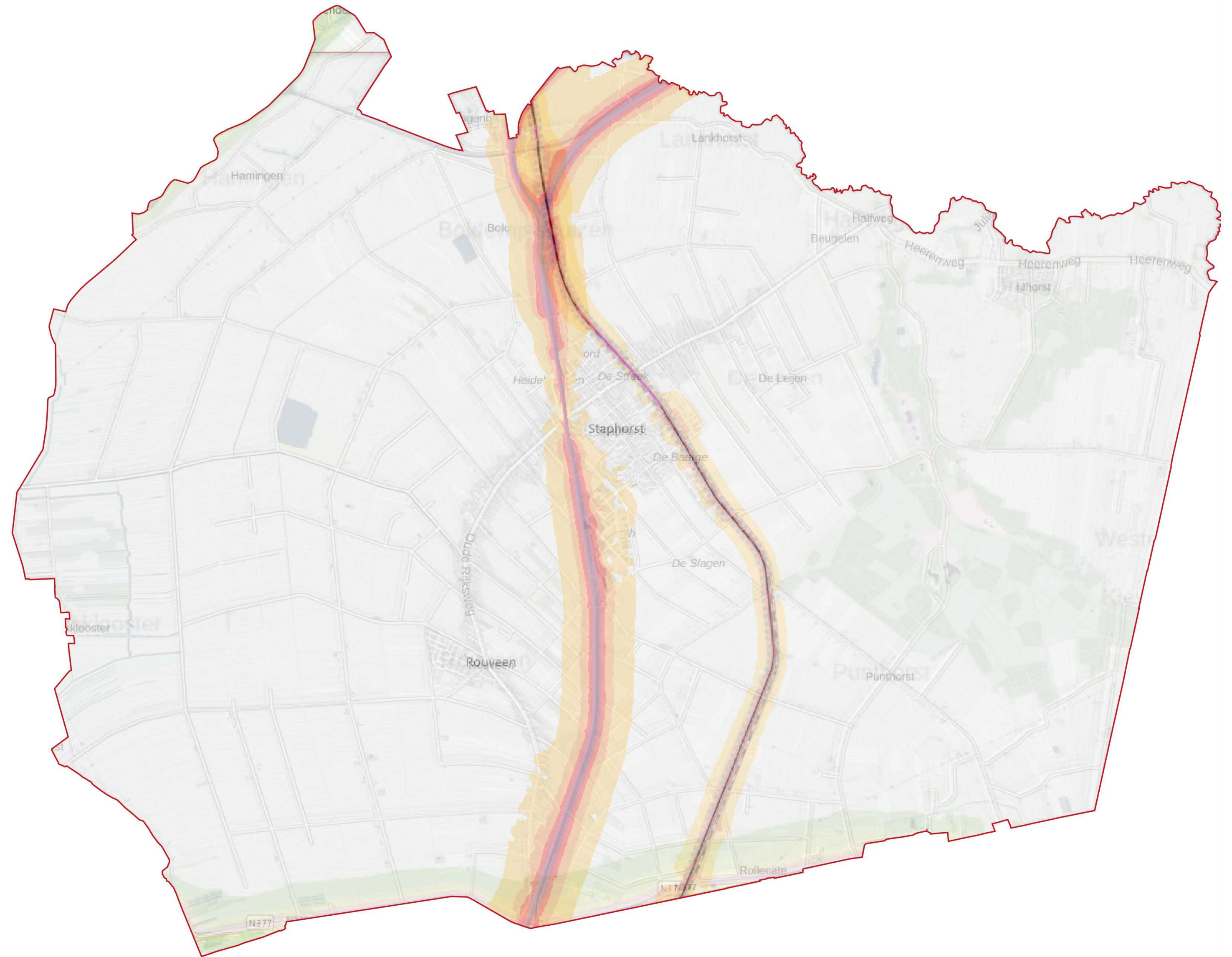
- Bedrijventerreinen in Staphorst (in de buurt van de snelweg)
- Windmolens tussen spoor en snelweg



Milieu contouren

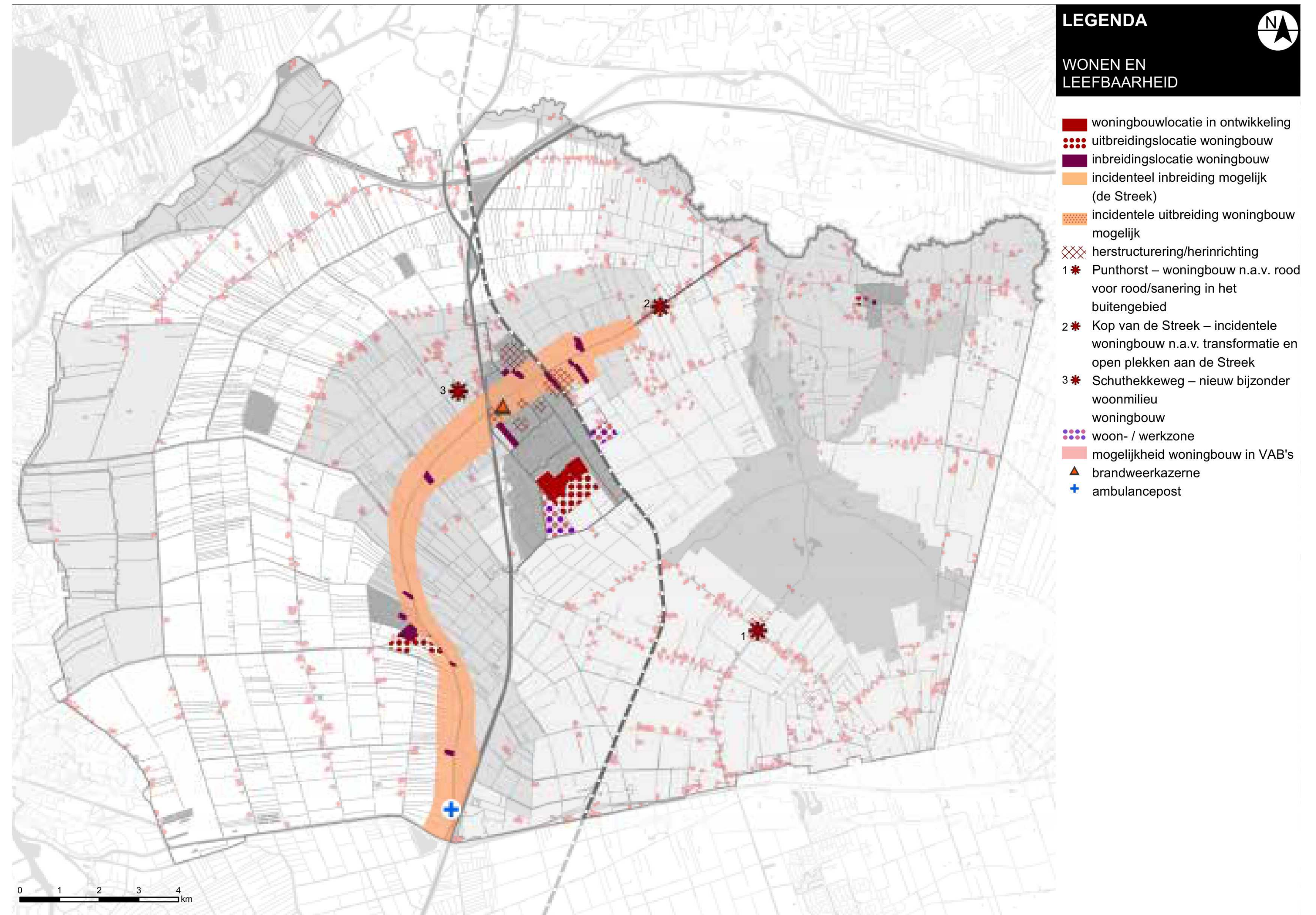
Geluid en bedrijven

- Geluidzones langs snelwegen en spoor



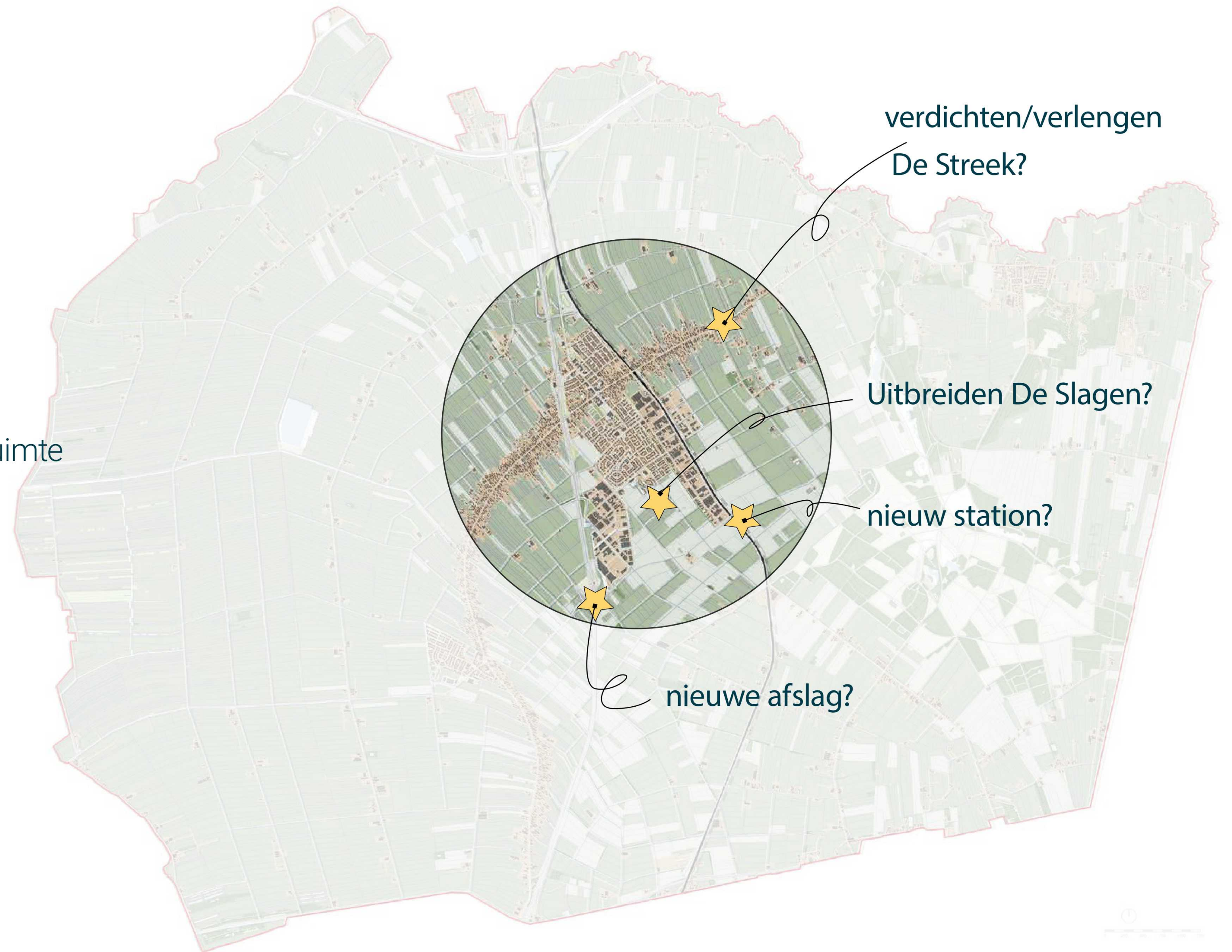
Bebouwing Omgevingsvisie

- Inbreiding en transformatie hebben voorkeur
- De Streek niet te veel verdichten
- Uitbreiding bij bestaande kernen



Uitgangspunten Staphorst

- Bruisend hart van de gemeente?
- Mogelijk nieuw station
- Mogelijk nieuwe afslag
- Inbreiding met aandacht voor openbare ruimte
- Uitbreiding De Slagen?
- Verdichten/verlengen De Streek?
- Bouwen voor starters en senioren
- Appartementen en rijwoningen toevoegen



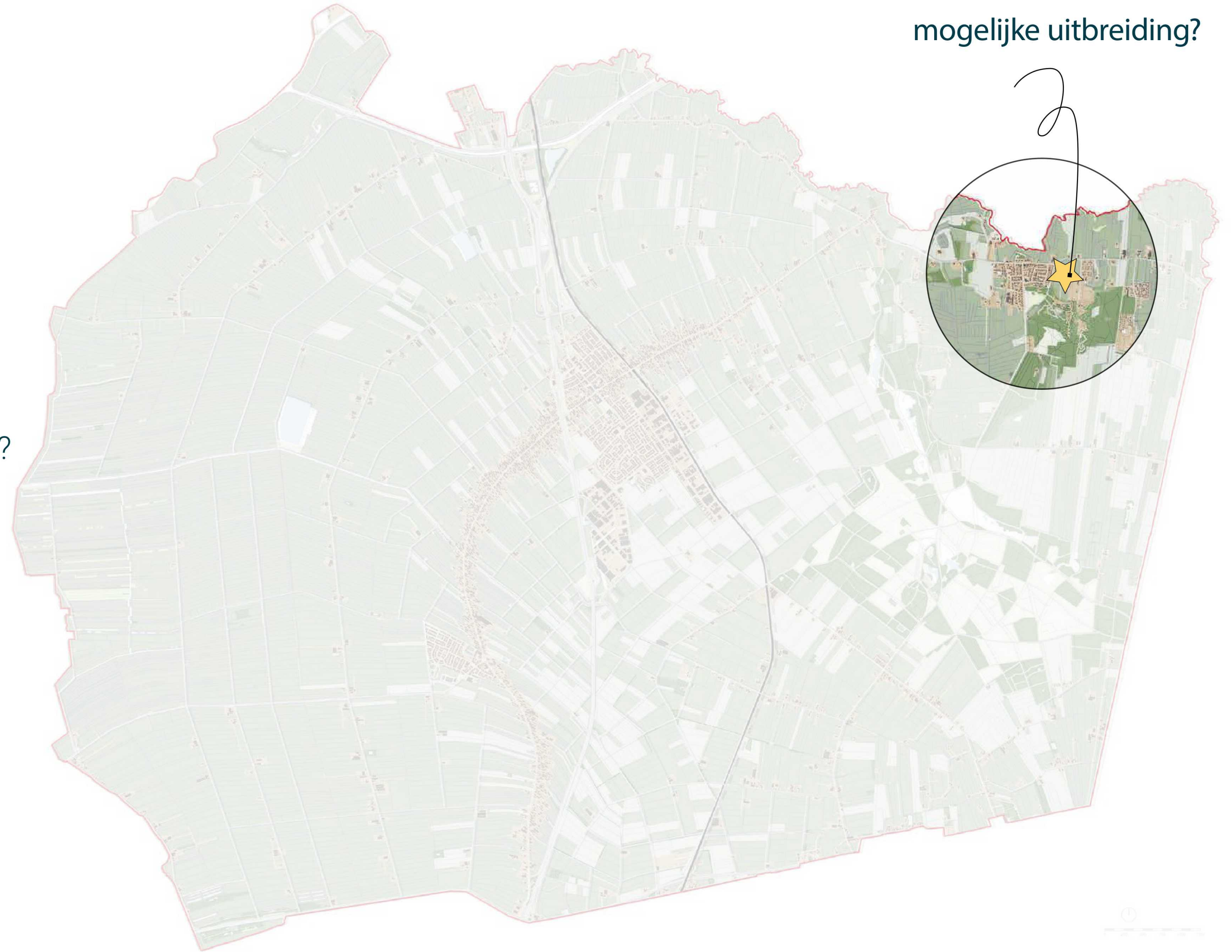
Uitgangspunten Rouveen

- Voorzieningen (supermarkt) toevoegen?
- Mogelijk nieuwe afslag?
- Uitbreiding Rouveen Zuid?
- Verdichten De Streek?
- Bouwen voor starters en senioren
- Appartementen en rijwoningen toevoegen



Uitgangspunten IJhorst

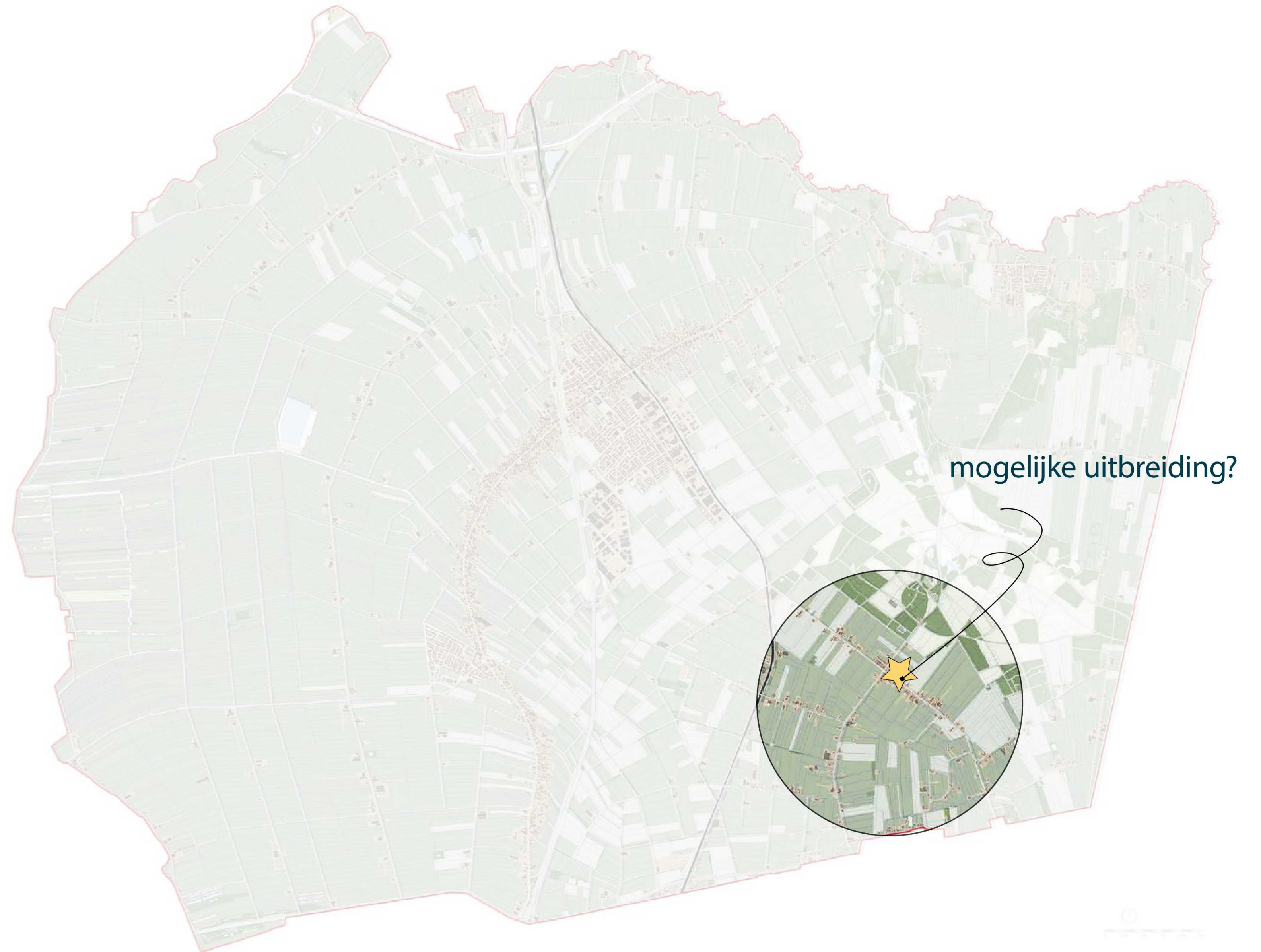
- Qua voorzieningen gericht op De Wijk
- Geen wens tot uitbreiden
- Bouwen voor starters en senioren?
- Appartementen en rijwoningen toevoegen?



mogelijke uitbreiding?

Uitgangspunten Punthorst

- Mogelijkheden om uit te breiden
- Mogelijkheden om nieuw dorp te maken
- Wens om uit te breiden, seniorenhof?



An aerial photograph of a city grid, specifically the Staphorster district, is overlaid with a complex pattern of colorful dots and star-like shapes in shades of blue, green, and purple. These shapes are distributed across the map, often following the street grid or highlighting specific areas. The text is centered over this map.

Stedenbouwkundig Staphorster Stipwerk Spel

Het speelveld

De logische plekken voor ontwikkeling

- Inbreiding en transformatie bestaande kernen
- Uitbreiding rondom de bestaande kernen
- Verdichten van De Streek
- Bouwen in het jonge ontginningslandschap



De spelregels

Patronen en stippen

- Schets een ruimtelijke visie voor de lange termijn - **HET PATROON**
- Voeg woningen - **STIPPEN** - toe om het patroon te vullen
- Level 1: voeg **1.000 woningen** toe op de kaart (NB: in de rode vlakken worden al 300 woningen gemaakt)
- Level 2: voeg **nog eens 1.000 woningen** toe (in totaal dus 2.000 woningen)



De stippen

Inbreiding en transformatie



Appartementengebouw - 20 woningen



Grondgebonden - 20 woningen



De stippen

Verdichten van de Streek



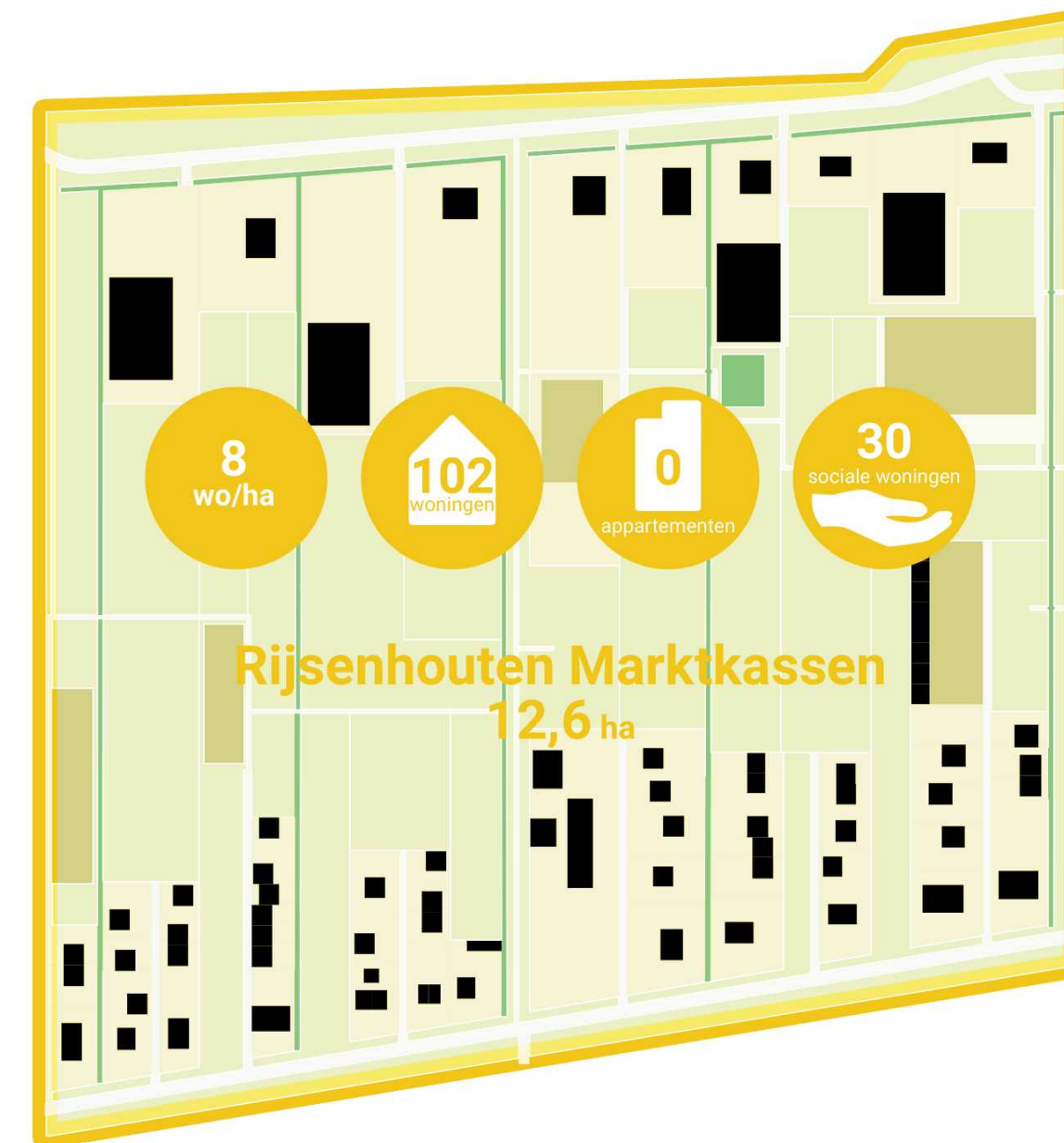
Verdichten van de Streek



Verlengen van de Streek/Nieuw lint

De stippen

Verdichten van De Streek/uitbreiden



Marktkassen, Rijssenhou - 8 won/ha



De stippen Uitbreiden



Twuyverhoek, Sint Pancras - 24 wo/ha
450 woningen, 18,6 ha



De stippen Uitbreiden

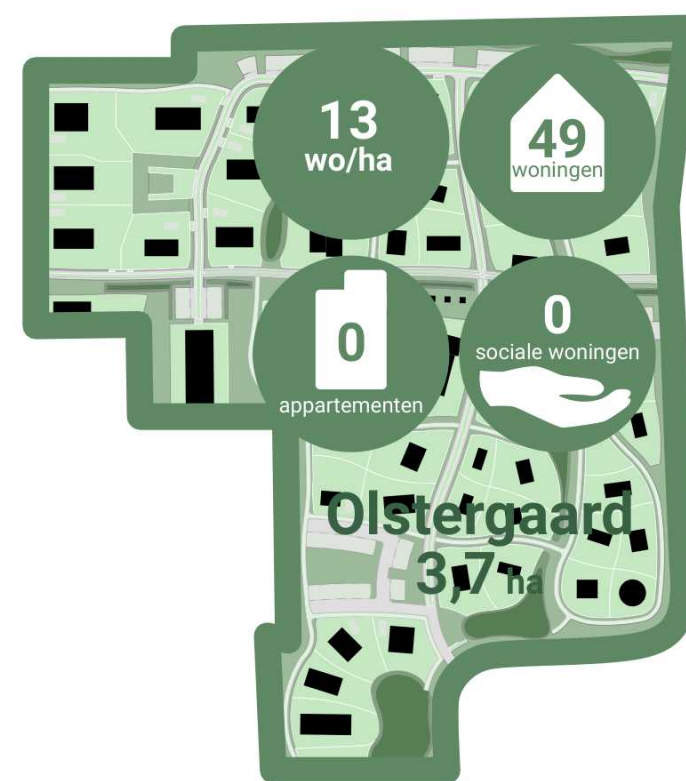


Nobelhorst, Almere - 25,7 wo/ha
219 woningen, 8,5 ha



De stippen

Uitbreiden/Nieuwe enclave

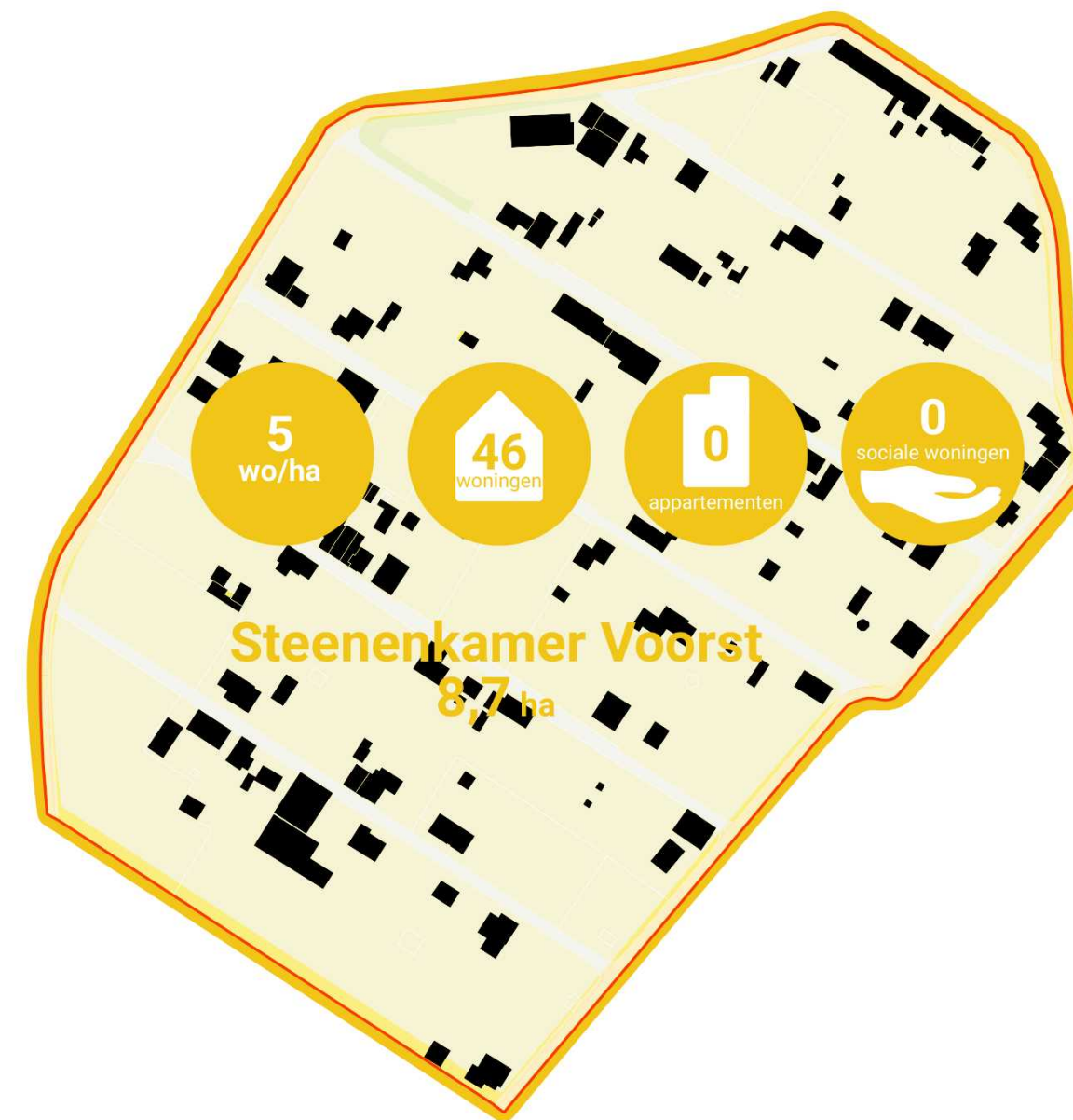


Olstergaard, Olst - 13 wo/ha
49 woningen - 3,7 ha



De stippen

Uitbreiden/Nieuwe enclave

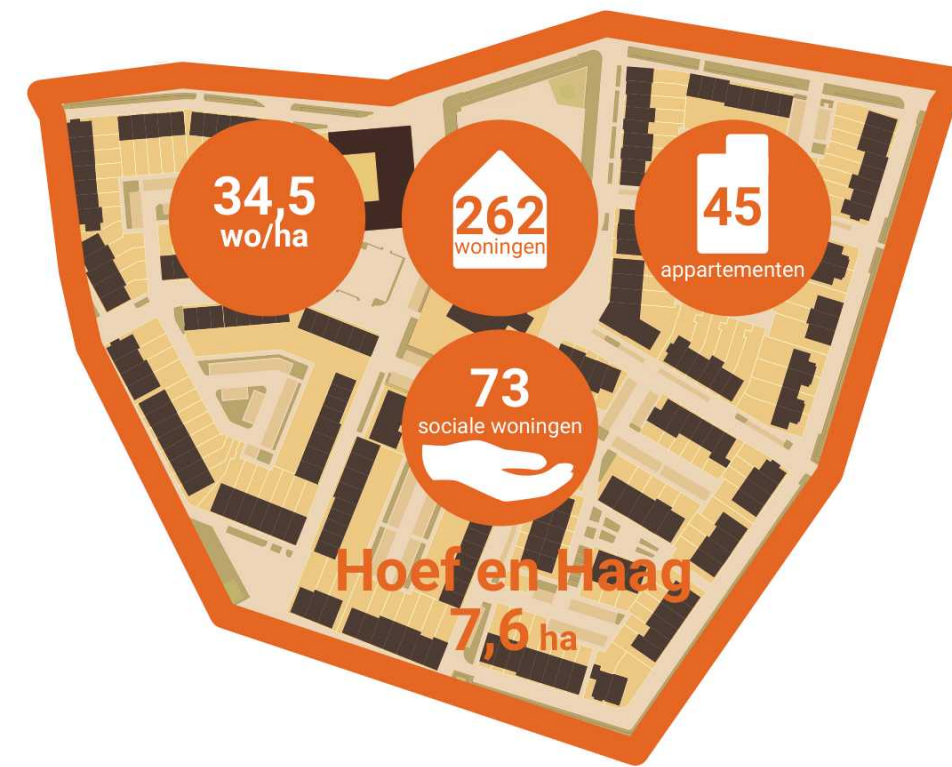


Steenkamer Voorst - 5 won/ha
46 woningen - 8,7 ha



De stippen

Nieuwe enclave



Hoef en Haag, Vianen - 34,5 won/ha
262 woningen - 7,6 ha



Speciale stippen



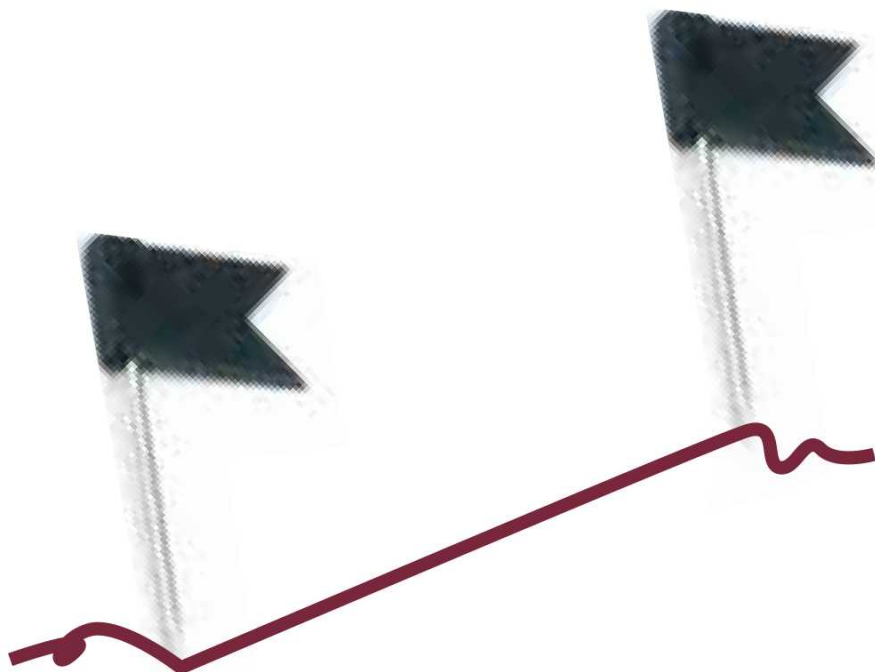
Windmolens



Station



Nieuwe afslag



Nieuwe wegen



Briljante ingevingen!

An aerial photograph of a city grid with various urban planning overlays. Red lines delineate specific zones or corridors. Numerous blue and green circular markers are scattered across the map, often accompanied by starburst or flower-like patterns. These markers likely represent points of interest, transit stations, or specific land use designations. The overall image conveys a sense of complex urban connectivity and planning.

SUCCEs!

SVIP



Bebouwing | Bestaande typologieën



Vrijstaand



Twee-kappers



Rijwoningen

Bebouwing | Bestaande typologieën



Senioren



Appartementengebouw



Boerderijen