

The background of the entire page is a detailed map of the Staphorst area. It features a grid of streets and property lines. Overlaid on this map are various urban planning elements: numerous small green and blue circles, some of which are grouped into larger, star-like or flower-like shapes. These shapes are primarily located in the central and lower portions of the map. The top half of the image is partially covered by a dark blue, semi-transparent rectangular area that serves as a backdrop for the title text.

Stedenbouwkundige doorvertaling woonbehoefte-onderzoek

Visie 2030

Gemeente Staphorst

2 mei 2024

SVP

Colofon

SVP



Publicatiedatum

2 mei 2024

Adres

SVP Architectuur en Stedenbouw
't Zand 17, 3811 GB Amersfoort

E-mail

info@svp-svp.nl

Ontwerp

Maartje Luisman
Leon Hietbrink
Alexandra van Swinderen
Karlijn Verwers

In opdracht van

Gemeente Staphorst

Voor het geheel of gedeeltelijk overnemen of bewerken van artikelen en/of beeldmateriaal dient men vooraf toestemming aan SVP te vragen. In de meeste gevallen zal die graag worden gegeven.

Voorbehoud

Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Stedenbouwkundige doorvertaling woonbehoefte-onderzoek

Visie 2030

Gemeente Staphorst

2 mei 2024





Inhoudsopgave

Inleiding	7
-----------	---

Opgave & Uitgangspunten	9
----------------------------	---

1 De Opgave - kwantitatief en kwalitatief	10
2 Kaders - analyse	12
3 Typisch Staphorst!	20

Ruimtelijke doorvertaling	23
------------------------------	----

4 De karakters van de vier kernen	25
5 Hoe woont men in de toekomst	29
6 De nieuwe woonomgeving - op maat gemaakt	37
7 Een staalkaart van nieuwe typologiën	39
8 Spel als participatie instrument	40

Visie	43
9 Visie tot 2030	44



Inleiding

Er is een tekort aan woningen in Staphorst. Het 'Woonbehoefteonderzoek Staphorst 2023' laat dat duidelijk zien. Voorliggende ruimtelijke doorvertaling geeft inzicht in hoe de gevraagde extra woningen tot 2030 een plek kunnen krijgen in de gemeente. Het gaat er daarbij niet alleen om de plekken aan te geven waar de woningen kunnen komen, maar ook om inzicht te geven in het beoogde woonmilieu en de type woningen. Immers, de komende jaren zal er gebouwd moeten worden voor andere doelgroepen en in andere prijssegmenten dan in het verleden. In dit document wordt gekeken naar de korte termijn, dus tot 2030.

Doel

Het eindproduct van dit document is een visie-kaart, waarin aangeven staat waar toekomstige ontwikkelingen plaats gaan vinden en wat voor soort woonmilieu hier voorzien zijn. Deze ruimtelijke doorvertaling vormt de basis voor het grondbeleid, het volkshuisvestingsbeleid en de herijking van de omgevingsvisie. Het woonbehoefteonderzoek geeft niet alleen de kwantitatieve opgave aan, maar geeft ook inzicht in de behoefte van de doelgroep. Er zijn nieuwe typen woningen nodig, voor starters en senioren in het betaalbare segment. Dit is een forse trendbreuk ten opzichte van de woningtypen die nu het merendeel van de woningvoorraad uitmaken, tweekappers en vrijstaande woningen. Deze verandering zal leiden tot andere woonmilieus en een andere manier van ontwikkelen. Samen met de grote kwantitatieve opgave vraagt dit een omslag in denken van alle betrokkenen. Een ander belangrijke doelstelling bij deze doorvertaling is dan ook om de geesten rijp te maken voor deze kwantitatieve en kwalitatieve opgaves.

Proces

Vanwege de grote impact voor de gemeente Staphorst is het van belang een breed gedragen plan voor te leggen. Middels meerdere werksessies zijn ambte-

naren, college, raad, dorpsraden, jongerenraad, corporatie en makelaars betrokken bij de planvorming. De sessies zijn niet alleen breed ingestoken wat betreft het aantal deelnemers, maar ook wat betreft de input. Iedereen kon aangeven waar welke woonmilieu een plek kunnen krijgen binnen de gemeentegrenzen. Door met elkaar in gesprek te gaan zijn de mogelijkheden en onmogelijkheden duidelijk geworden. Ook is duidelijk geworden dat de woningbouwopgave ook in samenhang gezien moet worden met keuzes voor nieuwe infrastructuur, voorzieningen, recreatie, bedrijven en energie. De Omgevingsvisie zal meer inzicht gaan geven in de samenhangende opgaven. De input uit de sessies is verwerkt tot een aantal ruimtelijke scenario's. In een nieuwe ronde werksessies zijn deze besproken en dit heeft geleid tot een voorkeursscenario en een visie tot 2030 (1.000 nieuwe woningen) en tot 2040 (nog eens 1.000 woningen extra). Vanwege de gevoeligheid van de mogelijk te ontwikkelen gronden is besloten de visie tot 2040 niet openbaar te maken, het maakt dan ook geen onderdeel uit van dit document. Dit document behandelt het doorlopen proces en de visie tot 2030. Met de kanttekening dat ook hier een niet-openbare bijlage is toegevoegd waarin gevoelige gronden zijn opgenomen die voor 2030 ontwikkeld kunnen worden.

Opgave & Uitgangspunten

1 | De Opgave - kwantitatief en kwalitatief

Simpel gezegd luidt de opdracht om circa 2.000 woningen toe te voegen in de gemeente Staphorst. In een gemeente van nu 6.000 woningen is dit natuurlijk al een flinke kwantitatieve uitdaging. Maar misschien belangrijker nog is de opgave om kwalitatief hoogstaande woonmilieus toe te voegen, passend bij de afzonderlijke kernen binnen de gemeente. Uitdrukkelijke wens is om geen generieke dertien in een dozijn woonbuurten te maken, maar gebiedseigen, duurzame woongebieden. Deels wordt dit pas bepaald in de uitwerking en uiteindelijke ontwikkeling van de woningen. Maar in dit document is een eerste aanzet gegeven voor uitgangspunten en kaders om te komen tot passende ontwikkelingen bij iedere kern.

Typisch Staphorst!

Vraag één is dan: wat is typisch Staphorst? Dit is bij de verschillende werksessies dan ook direct gevraagd aan alle deelnemers en gedurende alle sessies meermaals ter sprake gekomen. In hoofdstuk 3 wordt hier specifiek op ingegaan. Het 'eigene' vormt de leiddraad bij alle gemaakte keuzes.

Woningaantallen

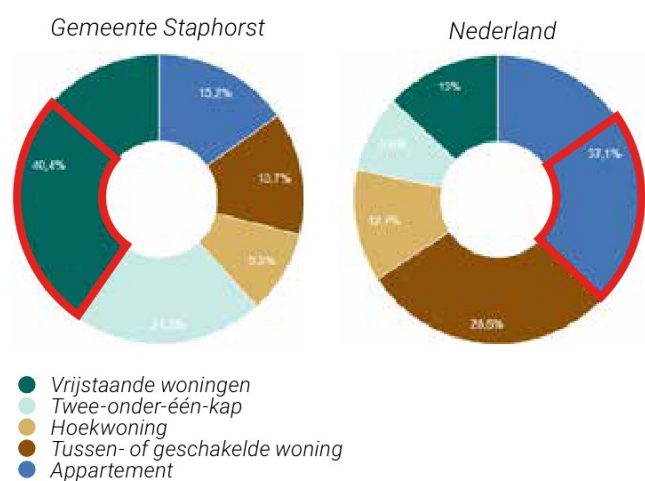
Vanuit het woonbehoefte-onderzoek (*Woonbehoefte-onderzoek Staphorst 2023 - Toelichting*, ABF november 2023) is de kwantitatieve opgave onderbouwt voor het aantal nieuwbouw woningen tot 2030 (zie tabel 1). Deze aantallen zijn als uitgangspunt genomen voor de stedenbouwkundige doorvertaling.

Mix van doelgroepen en woningtypen

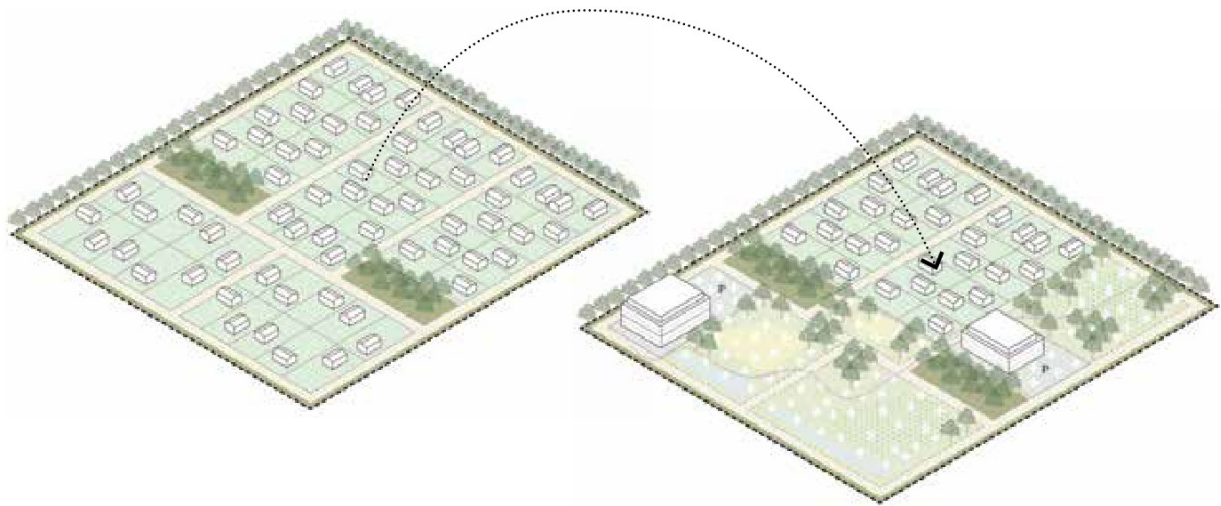
De huidige woningvoorraad in Staphorst laat relatief veel dure woningen (vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap-woningen) zien op relatief grote kavels. Voor starters en senioren zijn er weinig kleinere, goedkopere woningen beschikbaar. Ook het aantal sociale huurwoningen is relatief laag. In de toekomstige ontwikkelingen dient hier rekening mee gehouden te worden. De gemeente hanteert voor nieuwe woningbouwprojecten het '30-40-30'-principe, conform de afspraken met de provincie. Dit houdt in

	Woningvoorraad 2023	Nieuwbouw 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

Tabel 1: gewenste nieuwbouw (Bron: ABF, Primos 2023)



Schema 1: woningtypen in Staphorst en Nederland (Bron: www.allecijfers.nl)



Schema 2: dichtheid en grondgebruik: een hogere dichtheid betekent meer stapelen, meer openbaar gebied en minder uitgeefbaar gebied

dat 30% in het sociale segment gebouwd dient te worden, 40% betaalbaar en midden-huur en de overige 30% is voor de vrije sector. Dit zal dus leiden tot andere woonbuurten qua sfeer en uitstraling dan tot nu toe gebouwd zijn in de gemeente Staphorst.

Meer openbare ruimte

Door het toevoegen van kleinere woningtypen (grondgebonden en gestapeld) zullen er meer woningen per hectare gebouwd worden, de bebouwingsdichtheid neemt toe ten opzichte van bestaande woongebieden. Dit leidt automatisch ook tot meer openbaar gebied en een lager % uitgeefbaar gebied. (zie schema 2). Het ruimere openbare gebied is niet alleen nodig voor parkeergelegenheid (de kleinere woningen hebben op het eigen kavel immers geen plek voor de auto), maar is ook nodig voor speel- en ontmoetingsruimte, om ruimte te bieden aan een klimaatbestendige openbare ruimte en om gesta-

pelde bebouwing ook op een passende manier in te passen in een woonbuurt met grondgebonden woningen.

De eisen voor de inrichting van het openbaar gebied zijn de afgelopen jaren behoorlijk veranderd. Afhankelijk van de bodemgesteldheid dienen er voldoende infiltratie-mogelijkheden te zijn of moeten er voldoende afwateringssloten aanwezig zijn. Er is behoefte aan meer groen en bomen om hittestress tegen te gaan door schaduwwerking. Dit alles legt een ruimteclaim in het gebied.

Naast een grote kwantitatieve opgave ligt er dus ook een flinke kwalitatieve uitdaging waarbij een andere manier van ontwikkelen gewenst is. Niet sturen op zoveel mogelijk uitgeefbare meters, maar een leefomgeving met nieuwe woonvormen, voldoende openbare ruimte en passend bij het karakter van Staphorst en de dorpen.



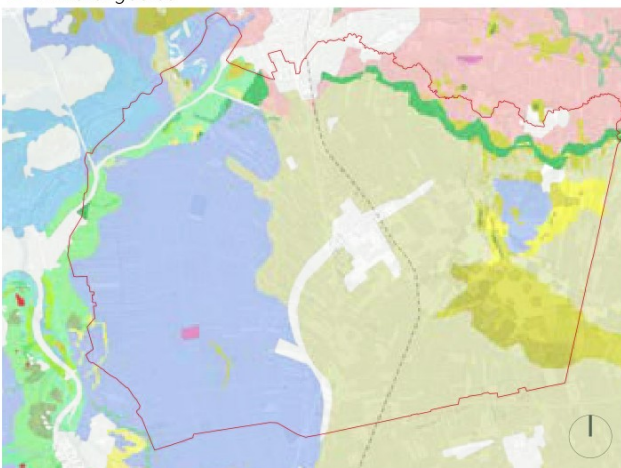
2 | Kaders - analyse

Om tot goed onderbouwde keuzes te komen voor het aanwijzen van mogelijk nieuw te ontwikkelen gebieden is kennis van de bestaande situatie onontbeerlijk. De ruimtelijke analyse van het grondgebied van de gemeente biedt de kaders -of spelregels- voor de visie. Het stelt ons in staat verband te leggen tussen woningbouw en verschillende ruimtelijke onderwerpen (bodem, water, historie, landschap, natuur, infrastructuur, voorzieningen, recreatie, bedrijven, energie en vigerend beleid).

Bodem en water sturend

Om daadwerkelijk een duurzame, gebiedseigen ontwikkeling te realiseren dienen de bodemgesteldheid en de waterstructuur de basis te zijn. In verband met overstromingsrisico's, grondwaterstanden en waterafvoer spreekt het voor zich om geen groot-schalige woningbouwontwikkelingen te plannen in het laaggelegen veengebied. Logischer is het om te bouwen op het hoger gelegen zandgebied aan de oostkant van de gemeente. In dit gebied is het belangrijk het overtollige water niet te snel af te voeren, maar juist zo lang mogelijk vast te houden en in de grond te laten infiltreren. Door middel van bijvoorbeeld wadi's kan hier in woningbouwontwikkelingen rekening mee gehouden worden. Door het laagveengebied ongemoeid te laten blijft de kenmerkende 'bodem-tweedeling' zichtbaar.

- Laagveen
- Dekzand
- Dekzandrug
- Beekdal
- Rivierengebied



Schema 3: bodemkaart Staphorst

Historische ontwikkeling

Het unieke landschap van Staphorst komt deels voort uit een bijzondere verkavelingsgeschiedenis. Dit is een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke identiteit. De vroegste nederzettingen in het gebied bevinden zich in het noorden langs de Reest en in het westen langs het Zwarte Water. Van hieruit begon de ontginning van het veengebied in verschillende slagen. Na de ontginning werd het gebied in gebruik genomen als akker- of weiland en werden er houten boerderijen gebouwd. Ondertussen werd het gebied verder naar het oosten ontgonnen. Op het moment dat het nieuw te ontginnen gebied te ver van de boerderij af kwam te liggen schoven de boerderijen mee met de bedrijvigheid. Uiteindelijk is deze verhuisbeweging letterlijk versteend in De Streek. Door de boogvormige ontginningsrichting zijn de kavels steeds smaller



Schema 4: historische ontwikkeling



geworden. Voor nieuwe boerderijen was er beperkt ruimte tussen de bestaande boerderijen, daarom zijn er veel boerderijen achter elkaar gebouwd i.p.v. naast elkaar. Op sommige plekken is het lint van De Streek tot wel zes rijen dik gegroeid. De kernen Rouveen en Staphorst zijn later achter het lint verder uitgebreid.

De ontstaansgeschiedenis van IJhorst is anders verlopen. Het dorp is ontstaan op de dekzandkoppen van het Reestdal en is hier altijd blijven liggen in een kleinschalig en gevarieerd landschap. Opvallend is wel dat latere uitbreidingen ten zuiden losliggen van de oude kern.



Landschapstypen

Vanuit de verschillen in bodem, het bodemgebruik, het reliëf, waterlopen, verkavelingen, bebouwing en beplantingspatronen zijn verschillende landschappen ontstaan.

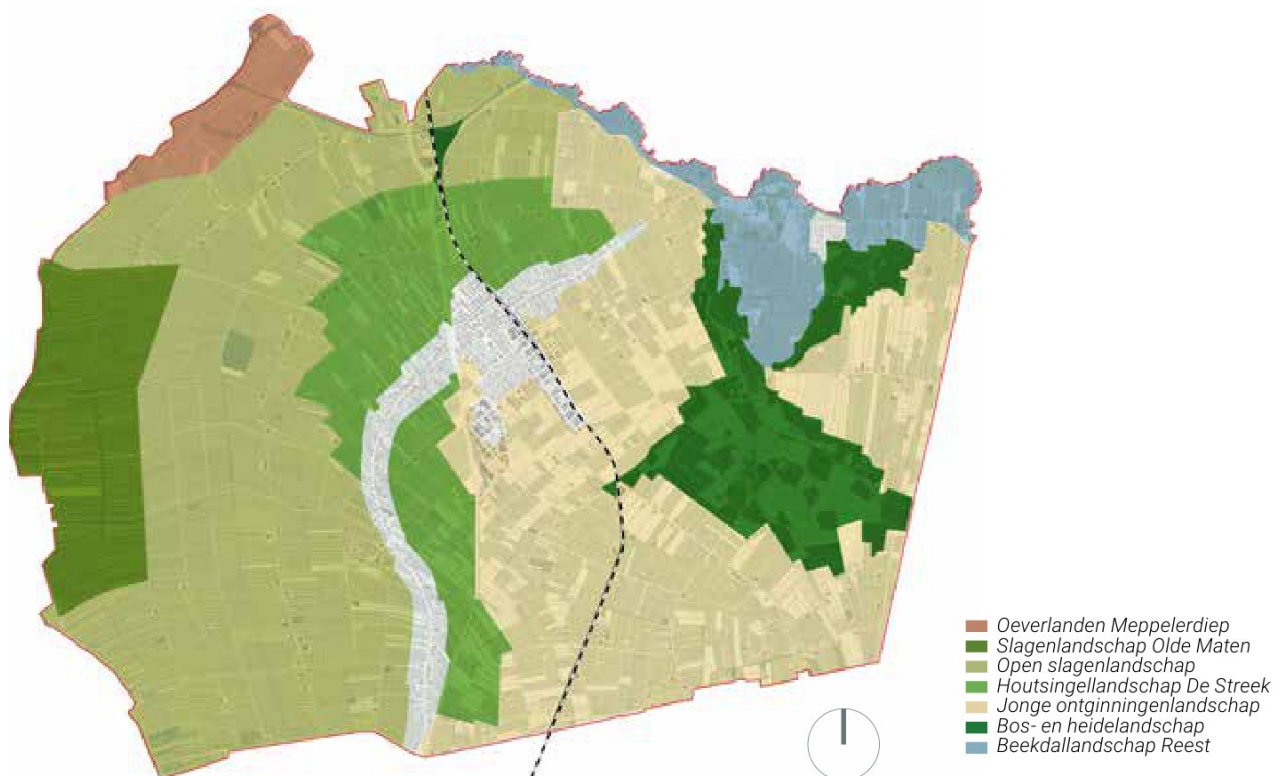
Het grootste deel ten westen van de Streek wordt gekenmerkt door het laaggelegen open slagenlandschap. Lange, smalle kavels met sloten, weteringen en knikken ontstaan door de veentontginningen. Nu voornamelijk in gebruik als agrarisch gebied. Achter de bebouwing van de Streek vormt het houtsingellandschap een herkenbare structuur die als typisch Staphorst gezien wordt. Dit landschap borduurt voort op het slagenlandschap, de kavelgrenzen zijn hier zichtbaar door de elzensingels en vormen een subtiele overgang van bebouwing naar open landschap.

Ten oosten van de Streek is het jonge ontginningslandschap zichtbepalend. Het landschap bestaat uit blokvormige kavels met beplante wegen. Door de ondergrond en hogere ligging zijn hier veel minder sloten nodig.

De overige landschappen maken deel uit van de ecologische hoofdstructuur (EHS):

- 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.

Voor woningbouwontwikkeling ligt het jonge ontginningslandschap het meest voor de hand. Het maakt geen onderdeel uit van de EHS, ligt relatief hoog en woningbouw is verenigbaar met de robuuste blokstructuur. In het fijnmazigere landschap van de houtsingels, het beekdal en de open slagen is de inpassing van (kleinschalige) woningbouw complexer. Er dient veel aandacht te worden besteed aan behoudt van de landschapsstructuur.



Schema 5: Landschapstypen

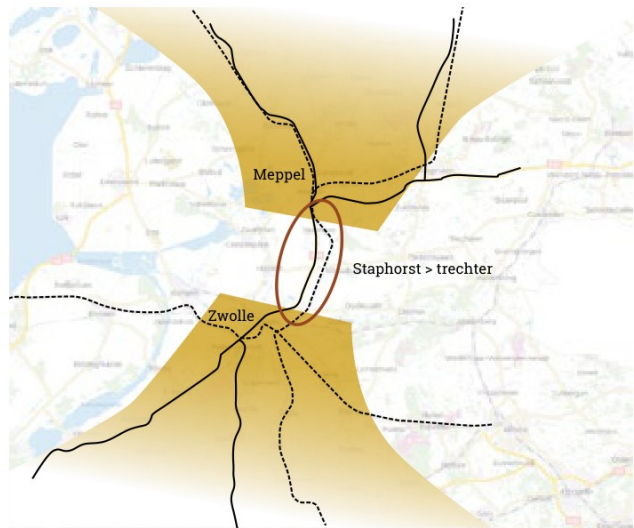


Infrastructuur

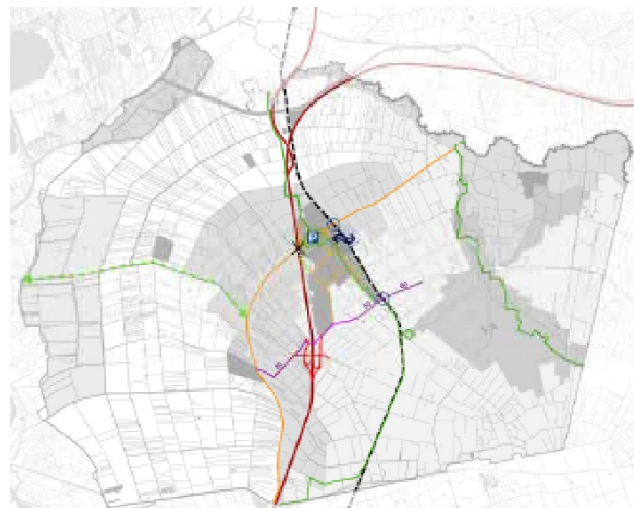
Verkeerskundig vormt de gemeente Staphorst een trechter tussen Overijssel en de noordelijke provincies. De Rijksweg A28, die de gemeente doorkruist, waaiert bij Meppel en Zwolle weer uit. Dit maakt dit stuk snelweg een echte bottleneck. Ter hoogte van de Gemeenteweg (de Streek) is de enige op- en afrit binnen de gemeente, dit is daardoor de belangrijkste en drukste toegangsweg. Naast woonverkeer gaat er ook veel vrachtverkeer over de Streek. Dit leidt regelmatig tot opstoppen. Net ten noorden (A32) en zuiden (A28) van de gemeentegrens zijn er ook twee op- en afritten, deze zijn bereikbaar via de Rijksparallelweg en de Gemeenteweg. De laatste weg dient daarbij als erftoegangsweg én als doorgaande weg. Er ligt een opgave om de hoeveelheid auto- en vrachtverkeer over de Gemeenteweg te verminderen.

Voor het spoornet geldt de trechterwerking nog sterker, de spoorlijn door Staphorst vormt de enige verbinding tussen het noorden en zuiden van Nederland. Dit maakt de wens om een station toe te voegen op dit nu al drukke deel een lastige opgave. Wat betreft het openbaar vervoer zal een verbeterde busverbinding naar Meppel en/of Zwolle realistischer zijn. Ook biedt het verbeteren van de fietsinfrastructuur kansen om het autoverkeer te verminderen. Een snelle route voor de (elektrische) fiets naar Meppel en Zwolle kan het woon-werkverkeer op de weg ontlasten.

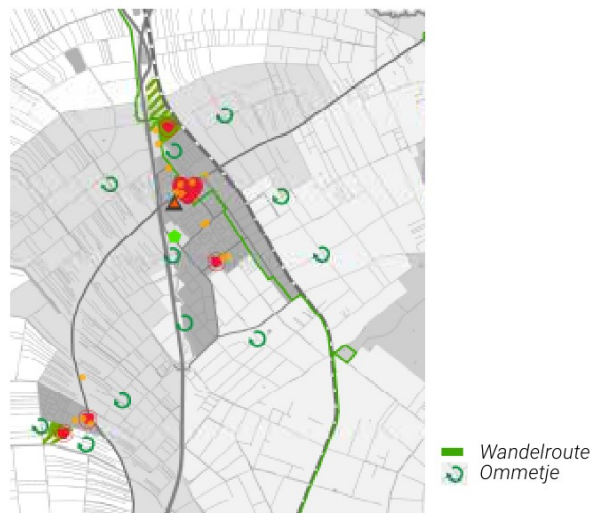
Bij de ontwikkeling van nieuwe infrastructuur, woongebieden en bedrijventerreinen is het daarnaast van belang rekening te houden met wandelaars. Biedt ruimte aan wandelaars en creëer geen barrières en obstakels. Door wandelen te stimuleren bied je een goed alternatief voor de korte autoritjes en draag je bij aan de algemene gezondheid. Door bijvoorbeeld de mogelijkheid voor ommetjes te maken draag je hieraan bij.



Schema 6: de infrastructurele trechter



Schema 7: infrastructuur opgaven
(bron: Omgevingsvisie Staphorst 'voor elkaar!', dd 9-1-2018)

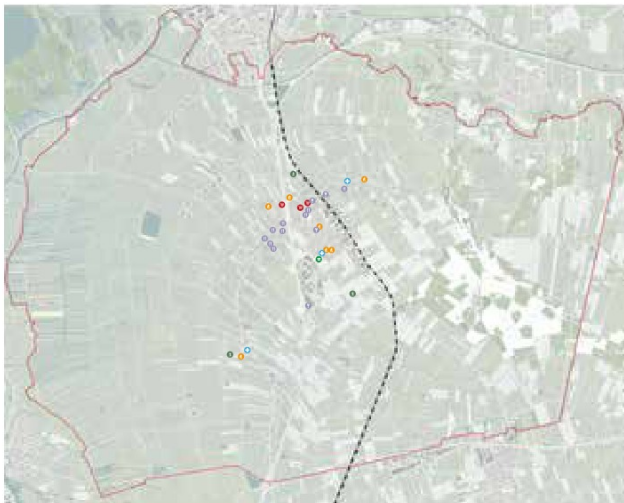


Schema 8: wandelroutes en ommetjes
(bron: Omgevingsvisie Staphorst 'voor elkaar!', dd 9-1-2018)

Voorzieningen en recreatie

De meeste voorzieningen liggen in en rondom de kern van Staphorst. Met name de zorg-, welzijns- en sportvoorzieningen lopen nu tegen hun grenzen aan. Bij een toename van het aantal inwoners dienen hier nieuwe plekken voor gecreëerd te worden.

De recreatie in de gemeente vindt voornamelijk plaats in het bosgebied bij IJhorst, hier ligt een goed netwerk voor wandelaars en fietsers. Wens is om de aantrekkingskracht van de Streek te versterken voor toeristen.



Schema 9: voorzieningen

Bedrijven en energie

De grootste bedrijventerreinen liggen aan de zuidkant van Staphorst, langs het spoor en langs de snelweg. Logisch is om binnen deze spoor-snelweg corridor verder te groeien richting het zuiden. Met eventueel een nieuwe afslag biedt dit kansen om het woon- en werkverkeer beter te scheiden en voor bedrijven een goede infrastructurele verbinding te maken. Daarmee zouden de bedrijven een buffer kunnen vormen tussen snelweg en woongebied. Aan de zuidkant van de corridor is ruimte voor energievoorzieningen zoals windmolens.



Schema 11: bedrijfslocaties
(bron: Omgevingsvisie Staphorst 'voor elkaar!', dd 9-1-2018)



Schema 10: recreatie
(bron: Omgevingsvisie Staphorst 'voor elkaar!', dd 9-1-2018)



Schema 12: geluid snelweg en spoor

Beleid bebouwing

Op dit moment wordt er voor de toevoeging van woningen vooral gekeken naar het woonbeleid dat is beschreven in de Omgevingsvisie uit 2018. In dit beleid wordt de nadruk gelegd op het toevoegen van woningen voor starters en senioren en te zorgen voor meer kwaliteit in de openbare ruimte door de inpassing van groen.

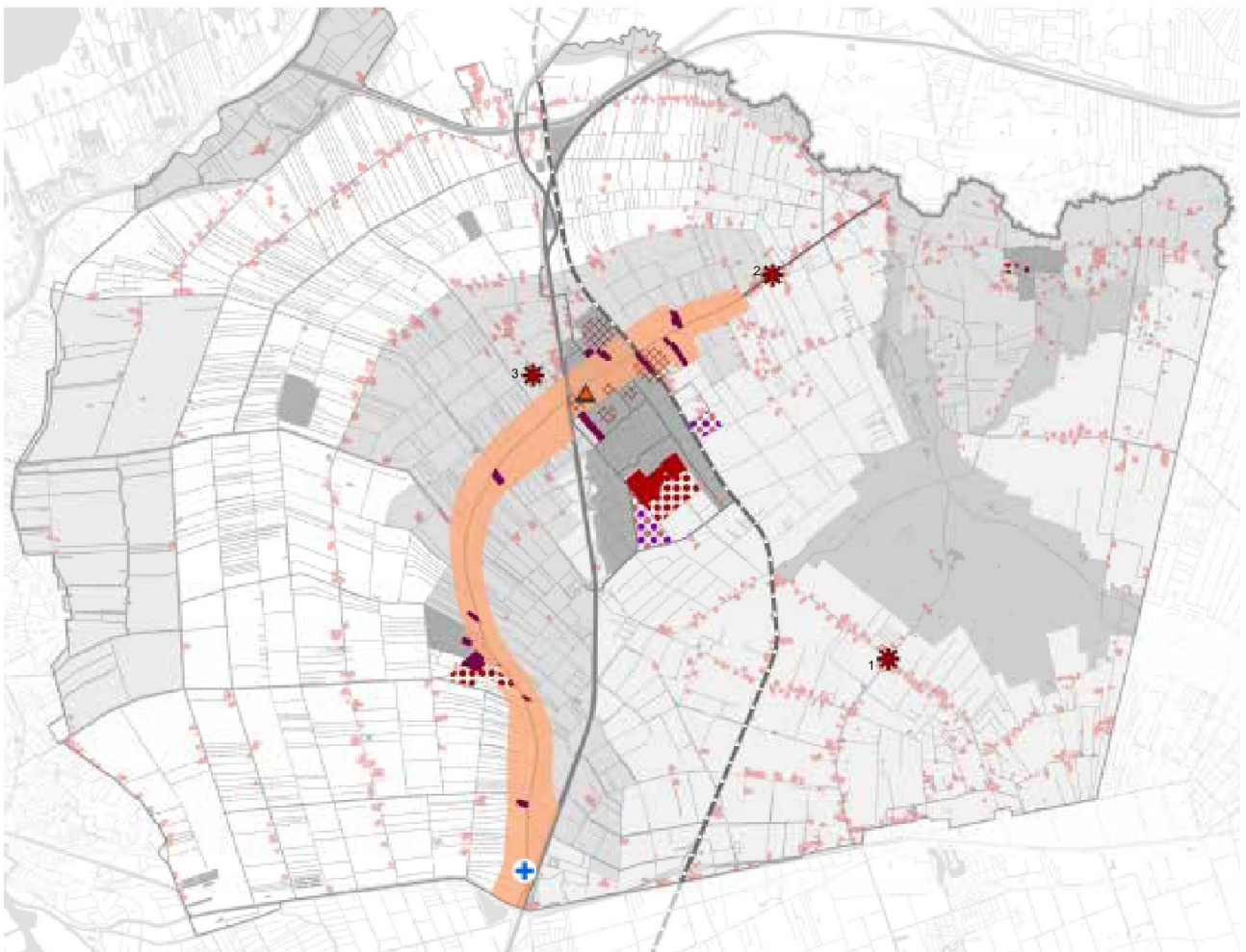
De ruimtelijke doorvertaling van het woonbehoefteonderzoek borduurt voort op deze trends. Ook de manier waarop dit in de Omgevingsvisie beschreven is dient een logisch vervolg te krijgen in deze ruimtelijke doorvertaling. In de Omgevingsvisie worden een drietal stappen onderscheiden:

Stap 1: reeds ingezette ontwikkelingen, waarbij het gaat om inbreidingslocaties. Toevoegingen aan de Streek en in de kernen van Rouveen en Staphorst.

Belangrijk is daarbij rekening te houden met de bestaande onderliggende structuren. De gemeente hanteert met het 'rood-voor-rood beleid' en 'openplekken-beleid' regelgeving voor toevoegingen aan de Streek, maar de wens is om dit af te bouwen.

Stap 2: buitenstedelijke projecten in voorbereiding, het tweede deel van De Slagen ten zuiden van Staphorst.

Stap 3: nieuwe ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied. Mits hier kwantitatieve of kwalitatieve behoefte aan is en bij voorkeur dichtbij een van de kernen.



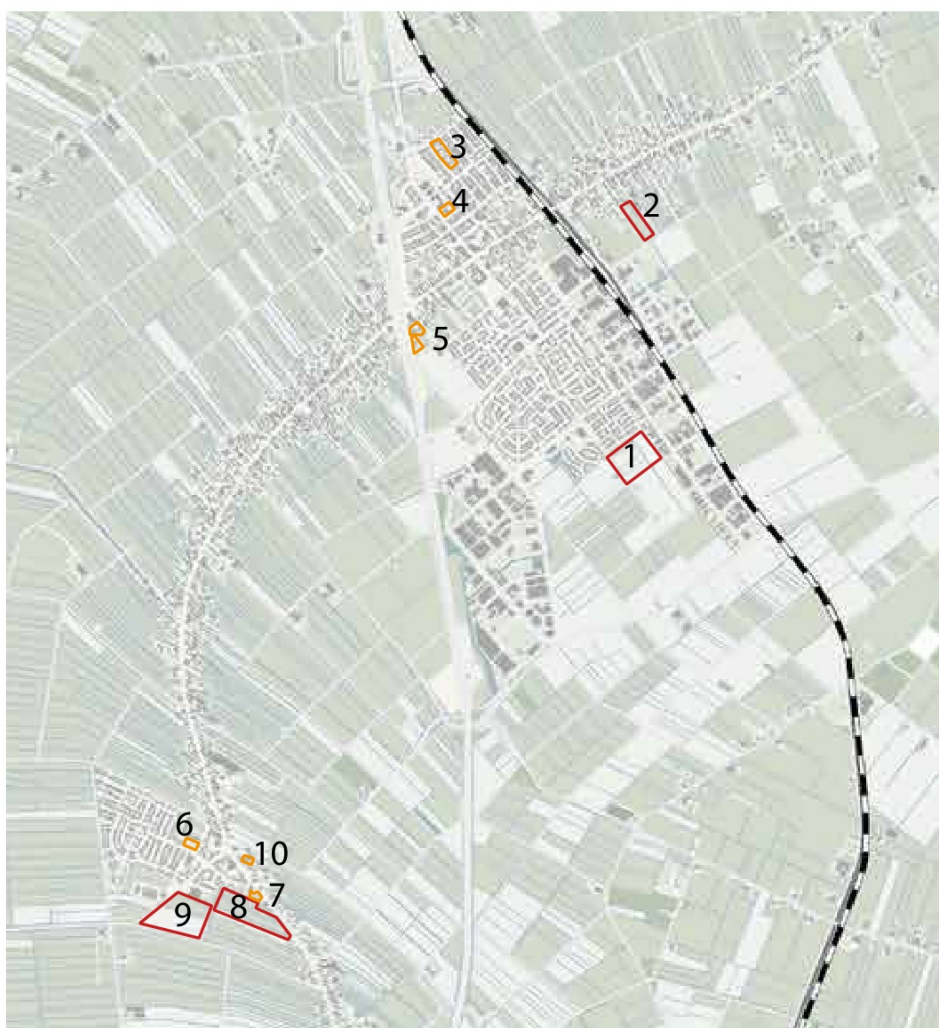
Schema 13: huidige woningbeleid
(bron: Omgevingsvisie Staphorst 'voor elkaar!', dd 9-1-2018)



Voorbeelden van transformatie-locaties waar appartementen worden toegevoegd (SO3 en Dienstencentrum)

Huidige bouwprojecten

Op dit moment zijn er een aantal woningbouwontwikkelingen gaande die meetellen in de doelstelling om tot 2030 1.000 woningen toe te voegen. Het gaat daarbij om woningen uit stap 1 en stap 2 van de Omgevingsvisie. De gele projecten worden gezien als inbreidingen uit stap 1 en de rode projecten zijn buitenstedelijke projecten aan de zuidkant van Staphorst en Rouveen. In totaal gaat het om ongeveer 360 woningen. Van deze woningen zal 30% in het sociale huursegment gebouwd worden, waarmee de huidige ontwikkelingen binnen het gemeentelijk beleid vallen.

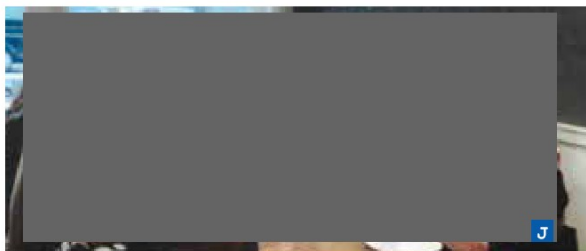


- 1) De Slagen Fase 2
- 2) Gemeenteweg 214
- 3) SO3
- 4) Dienstencentrum
- 5) Rijksweg 2 en 4
- 6) Levensboomlocatie
- 7) Oude Rijksweg 460-462
- 8) Rouveen-Zuid fase 1
- 9) Rouveen-Zuid fase 2
- 10) Supermarklocatie

Schema 14: lopende bouwprojecten

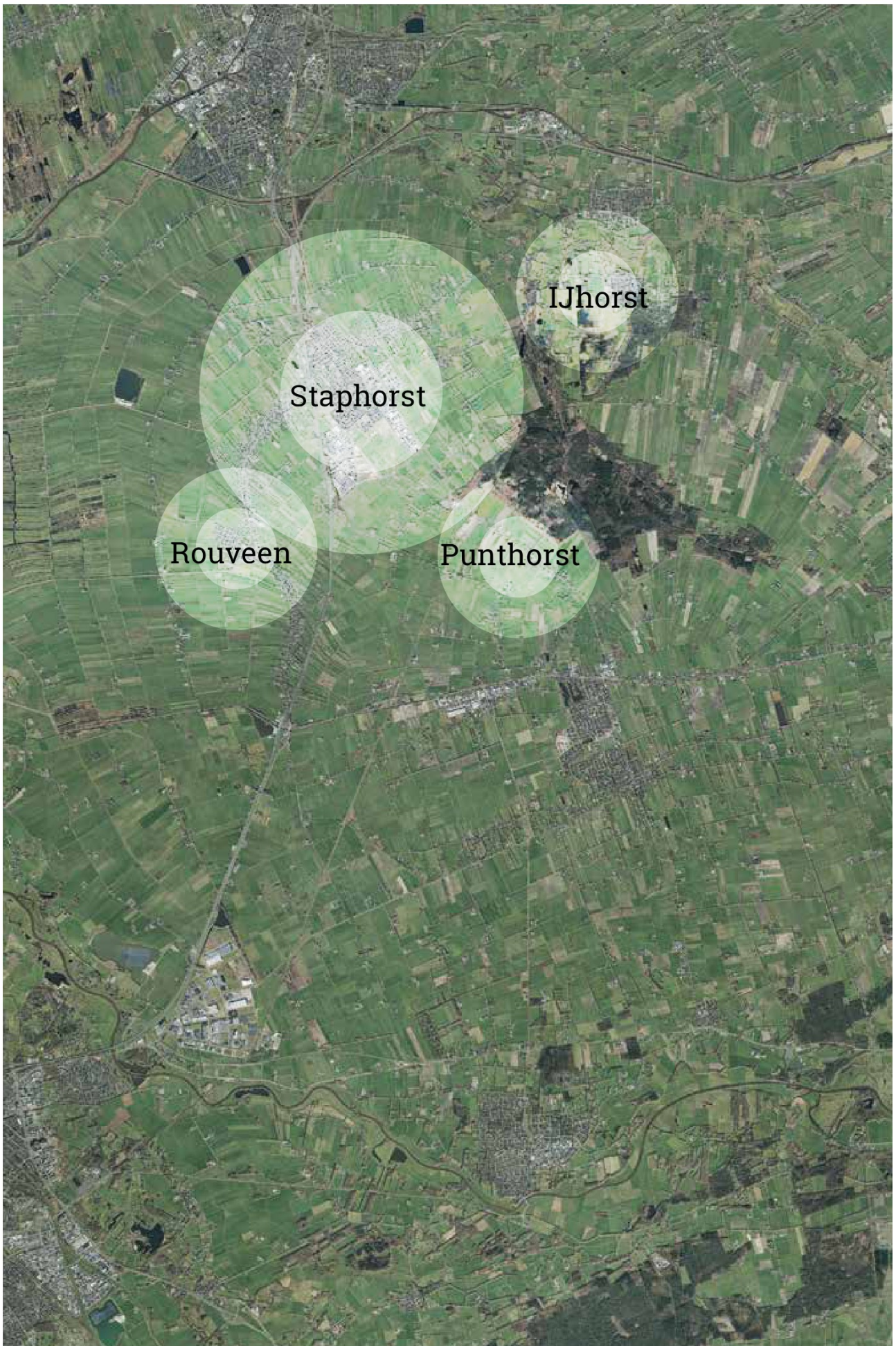
3 | Typisch Staphorst!

Bij het begin van de werksessies was onze eerste vraag aan de deelnemers: 'Wat is typisch Staphorst?' en gedurende het traject is dit nog vaak ter sprake gekomen. Uit al die gesprekken kwamen een aantal thema's steeds weer naar voren. Dit zijn niet zo zeer kenmerken die direct in een ruimtelijke visie te vatten zijn, maar ze vormen wel een rode draad die gedurende het hele traject van visie-vorming tot aan het uitontwerpen van de laatste stoeptegel in het achterhoofd aanwezig is.



Afbeeldingen die door de medewerkers van de gemeente als typisch Staphorst worden gezien.

Ruimtelijke doorvertaling



4 | De karakters van de vier kernen

Binnen de gemeente Staphorst liggen verschillende dorpen of bebouwingskernen. In dit document wordt het onderscheid gehanteerd zoals genoemd in het Woonbehoefteonderzoek en wordt uitgegaan van de kernen Staphorst, Rouveen, IJhorst en Punthorst. Elk van deze kernen heeft een eigen woonbehoefte qua aantallen en doelgroepen (type woningen). Daarnaast hebben de kernen ook elk hun eigen opgaves en een eigen ruimtelijke identiteit waarbinnen de gewenste woningen een plek moeten krijgen.

Opgaves

De kern Staphorst kent de grootste vraag naar woningen, tot 2030 dienen er 670 nieuwe woningen gemaakt te worden, waarvan ongeveer 1/3 als appartementen. In De Slagen en aan de noordkant is er ruimte voor uitbreiding en er liggen een aantal inbreidingsmogelijkheden. Uitdaging is om het voorzieningenniveau op peil te houden en de nu al krappe infrastructuur te upgraden.

In Rouveen dienen er 215 woningen bij te komen, waarvan een kwart in appartementen. Deze woningen zullen vooral ontwikkeld worden aan de zuidkant van het dorp. Een nieuwe supermarkt is een grote wens en ook een alternatieve ontsluiting i.p.v. de Streek is gewenst.

Voor IJhorst is er een toevoeging van 65 woningen nodig, deze zouden een plek kunnen krijgen aan de oostkant van het dorp. Ook hier speelt het mobiliteitsvraagstuk, aangezien het merendeel van het verkeer door Staphorst moet.

In de kleinste kern Punthorst is de woningbehoefte met 20 woningen logischerwijs het laags. Langs de J.B. Kanlaan liggen hier kansen voor het toevoegen van woningen.

Ruimtelijke identiteit

Elk dorp heeft eigen sfeer en karakter die is mede door omliggende landschap is bepaald, wij gaan op basis van de kenmerken van elke dorp de sfeer van nieuwe ontwikkelingen bepalen.

Kern Staphorst

Het historische hart is een typisch voorbeeld van lintbebouwing met veel rijks- en oorlogsmonumenten. Staphorst ligt midden tussen twee landschapstypes: het kleinschalige halfopen landschap met langgerekte kamers tussen houtsingels aan de ene kant en grote groene kamers met restanten van perceelbeplanting aan de andere kant. Staphorster boerderijen met karakteristieke groene luiken in combinatie met blauwe raamdorpels zijn heel typisch voor het historische hart van het dorp. De nieuwere buurten bestaan voornamelijk uit vrijstaande woningen en twee-onder-een kap woningen met af en toe rijwoningen. De stedenbouwkundige opzet is in de meeste gevallen orthogonaal met uitzondering van een deel van Staphorst-Zuid.



Kern Rouveen

Rouveen ligt aan de rand van het open slagenlandschap met veel sloten, karakteristieke knikken in de verkaveling en zandwinningsplassen. De Oude Rijksweg scheidt dit waterrijke landschap van het jonge ontginningslandschap - een wat hogere en meer rationele opzet met kamers begrenst door elzensingels. Ook hier komt de unieke lintbebouwing voor met meerdere boerderijen achter elkaar. De moderne naoorlogse bebouwing bestaat uit voornamelijk vrijstaande huizen die in lange stroken worden gegroepeerd - soms een kavel breed. Rouveen is rijk aan talloze uitzichten over het landschap: door de langgerekte vorm van het dorp eindigt bijna elke straat met het pittoreske groene beeld van het omliggende agrarische landschap.



Kern Punthorst

Punthorst kenmerkt zich door rationele orthogonale kavels haaks op de wegenstructuur. Het dorp ligt op de kruising van twee wegen met een sterk groen karakter van de rijen eiken. Deze kruising is versterkt door de groene kamers. De erven zijn groot met bebouwing van wisselende kwaliteit. Er zijn zowel vrijstaande woningen van 1-2 lagen met kap als grotere (werk)schuren op de erven die de schaal van de bebouwing afwisselend maken. De erven wisselen af met open ruimte er tussen die wordt benadrukt door de restanten van perceelsgrensbeplanting.



Kern IJhorst

Het besloten boslandschap ten zuiden van IJhorst wisselt met open plekken met heidevelden en vennen: dit zorgt voor een onregelmatig karakter van de verkaveling met weinig bebouwing. Aan het noorden wordt het landschap wat opener en verandert van karakter: slingerende wegen langs een meanderende beek met verspreid boerderijen op de hogere delen. Het perceelpatroon is onregelmatig en verschilt van vorm en grootte. De omgeving van IJhorst is heel natuurlijk en groen: met veel onverharde paden, coulissen, veel reliëf en gradiënten. Midden in ligt het dorpshart met af en toe chaotische bebouwing: eilandjes van vrijstaande woningen worden gemengd met korte rijtjes, groene lanen wisselen af met doodlopende straatjes, open brede voortuinen worden soms dicht begroeide bosachtige randen. De straten wisselen van richting en buigen rondom buurtpleintjes of groepen woningen.





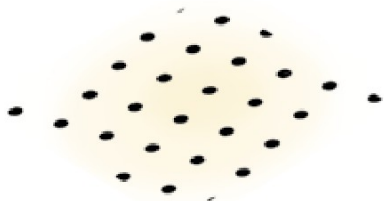
compact dorps

=



*wonen aan de
dorpsrand*

=



wonen in het landschap

=



5 | Hoe woont men in de toekomst

Voor ieder wat wils

Wonen in 2024 vraagt om nieuwe oplossingen. Er is een grote behoefte en ook nog eens een gebrek aan diversiteit in het aanbod. Senioren kunnen niet doorstromen, grote huizen zijn niet betaalbaar voor de starters en jongeren moeten elders appartementen zoeken.

Naast deze gemeenschappelijke zoektocht naar de juiste woningen heeft tegelijkertijd ieder dorp een eigen identiteit en ruimtelijke structuur, maar ook een eigen cultuur en tradities. Elke dorp heeft een eigen gezicht en karakter: hoe voeg je dan nieuwe woningen toe met respect voor het verleden?

De drie sferen

Het antwoord ligt in het uitbreiden of verdichten op basis van lokale identiteit. Grofweg zijn er drie verschillende sferen bedacht: compact dorps, wonen aan de dorpsrand en wonen in het landschap. Deze drie sferen hebben een eigen karakter, ook al kunnen er vergelijkbare woningtypes in terecht komen. De dichtheid en woonsfeer is verschillend, maar ook het samenspel tussen bebouwing en landschap.

Compact dorps

Een levendig, divers en gemeenschapsgericht gebied met een hoge dichtheid met naast grondgebonden woningen ook kleine appartementen, winkels en voorzieningen. Plek voor activiteiten in de openbare ruimte waar mensen makkelijk met elkaar in contact komen en alles op loopafstand. Ideaal voor de nieuwe kleinere woningtypes en een mix van leeftijdsgroepen.



20-35 wo/ha

PLACE HOLDER

A man and a woman are walking together in a modern residential area. The man is wearing a dark t-shirt with a red heart and the text 'I ♥ NYON', light-colored shorts, and a backpack. The woman is wearing a black dress and sunglasses. In the background, there are several modern houses with dark, gabled roofs and large windows. The scene is bright and sunny.

Zachte rand

A young child is riding a blue go-kart on a paved path. The child is wearing a blue shirt and jeans. In the background, there are trees and other people walking. The scene is bright and sunny.

Ge

A building with a red-tiled roof and a stone facade. There are wooden tables and chairs outside. The scene is bright and sunny.

Divers dorps



deelde ruimte



Wonen aan de dorpsrand

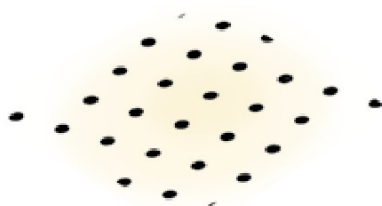
Een leefomgeving die een mix van landelijk en dorps leven combineert. De voorzieningen nog steeds op loop- of fietsafstand, maar niet direct naast de woning. Dit in combinatie met de iets lagere bebouwingsdichtheid zorgt voor een rustige plek direct naast de landelijke omgeving. Naast grondgebonden woningen ook zeker geschikt voor appartementen met prachtig uitzicht en ruimte eromheen.



15-25 wo/ha

Wonen in het landschap

De unieke en kenmerkende landschappen van Staphorst bieden ook mogelijkheden voor wonen in lage dichtheid. Boerenerven of kleine enclaves binnen de bestaande landschapsstructuur bieden ruimte voor nieuwe woonvormen, bijvoorbeeld rug-aan-rug-woningen in een grote schuurvolume. De voorzieningen enigszins op afstand, maar midden in het landschap of de natuur.



5-15 wo/ha

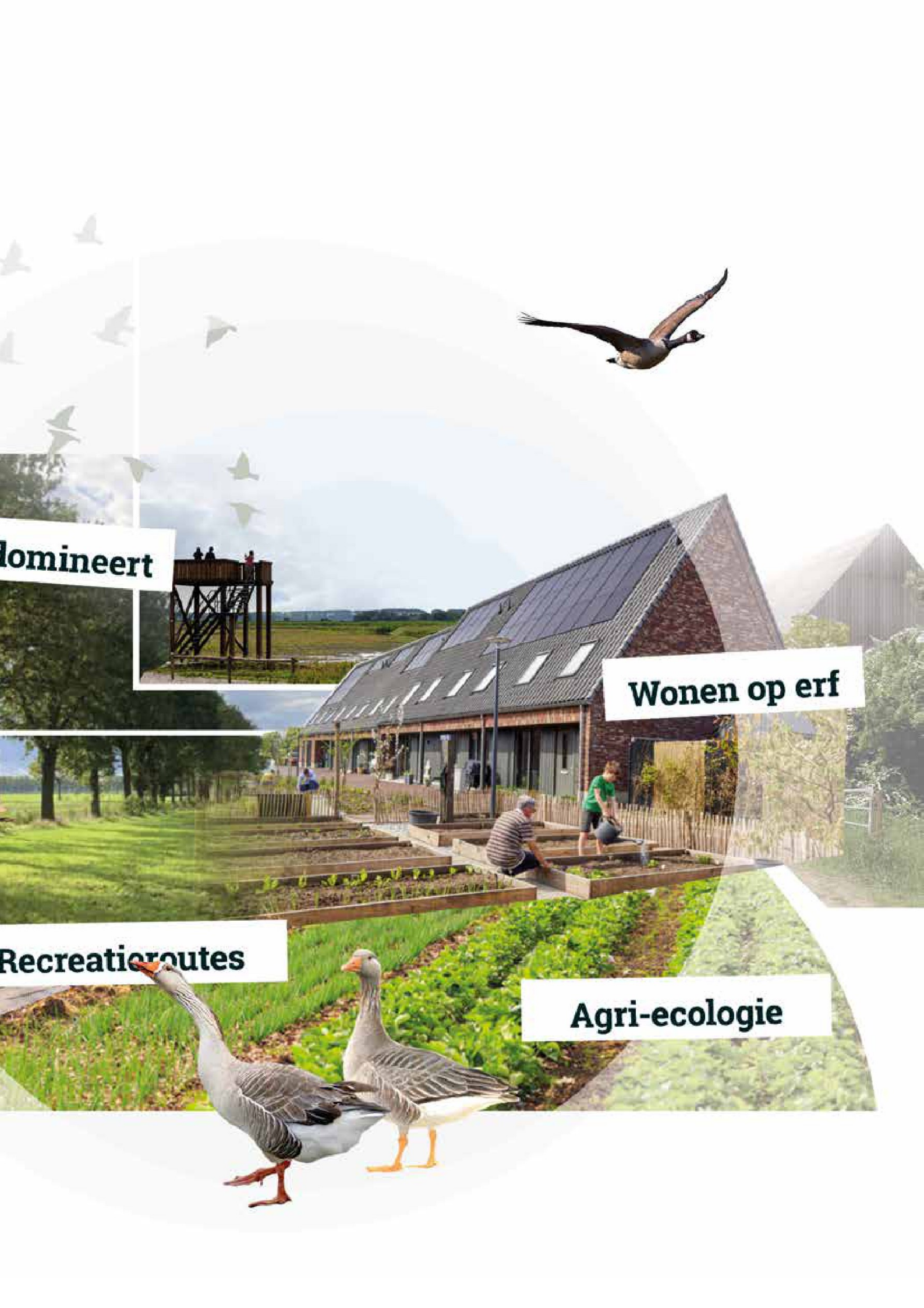


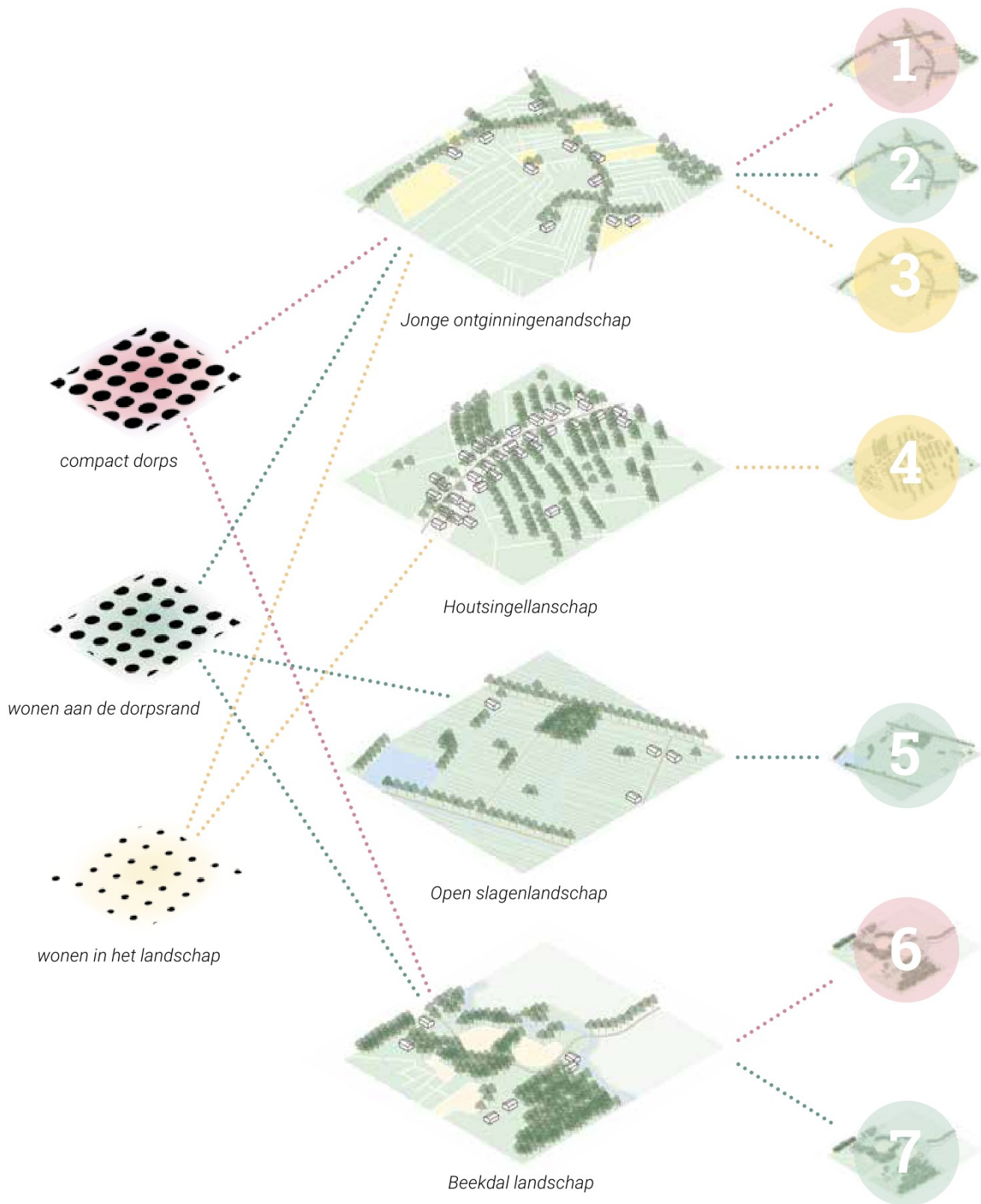
combineert

Wonen op erf

Recreatieroutes

Agri-ecologie



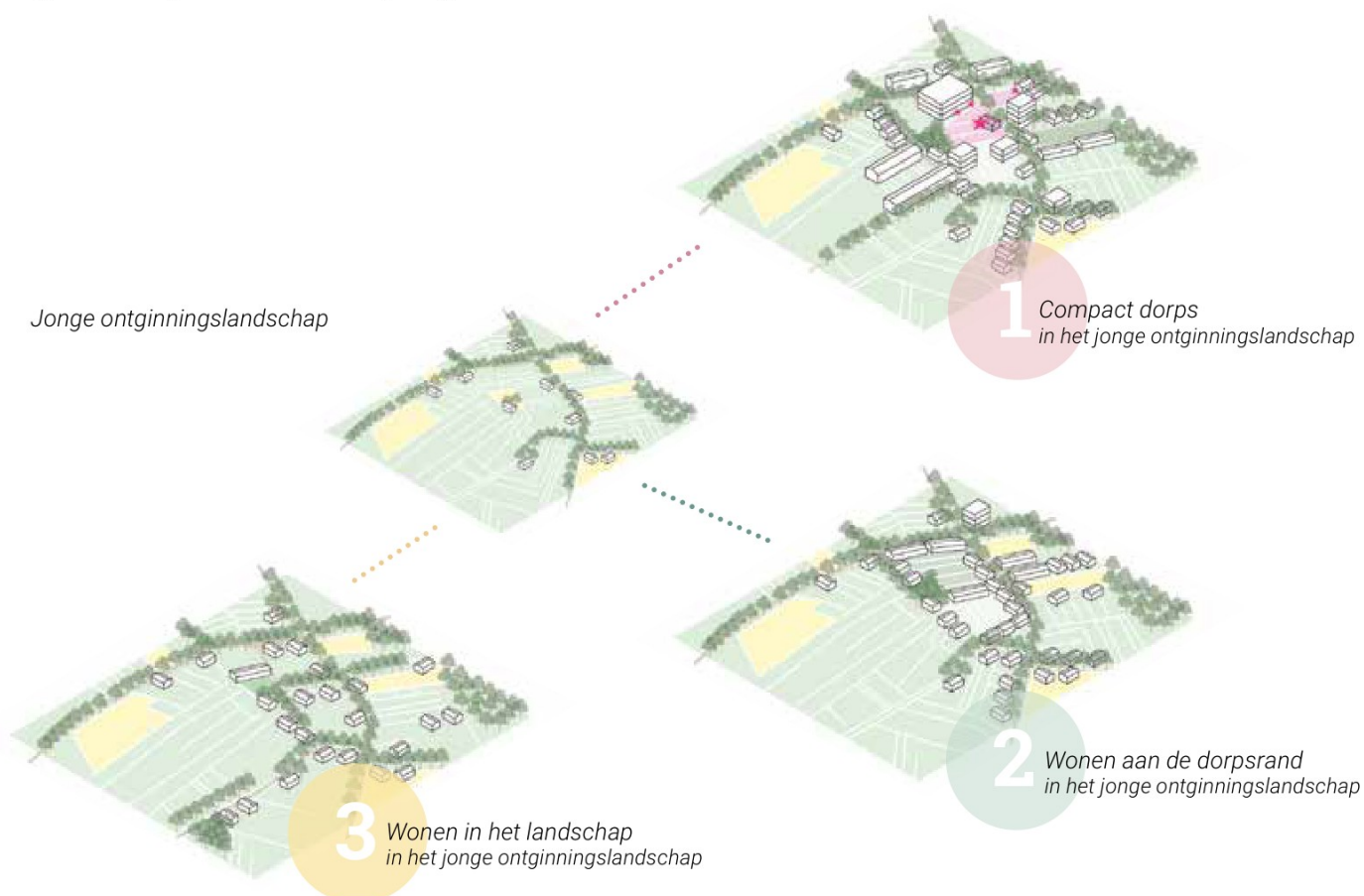


6 | De nieuwe woonomgeving - op maat gemaakt

Hoe het combineren werkt

Naast de verschillende woonsferen hebben we natuurlijk te maken met verschillende landschappelijke ondergronden waarin woningen gebouwd kunnen gaan worden. Binnen elk landschap gelden er andere uitgangspunten om tot een goede ontwikkeling te komen die passend is bij de locatie.

Elke woonsfeer zal in een ander landschap dus een andere leefomgeving of woonbuurt opleveren. Op deze manier kan er op verschillende plekken binnen de gemeente een op maat gemaakte ontwikkeling plaatsvinden met de juiste dichtheid, gewenste wonintypes en de ruimtelijke kenmerken die het een typische Staphorster woonomgeving maken.





7 | Een staalkaart van nieuwe typologiën

Sterke basis

Staphorst, Rouveen, IJhorst en Punthorst veranderen geleidelijk de komende jaren. Er komt een grotere diversiteit aan woningen om starters de kans te geven in hun bekende omgeving te blijven wonen. Om jonge gezinnen een geschikte woning aan te bieden, maar ook een woning voor senioren om oud te worden in hun eigen vertrouwde dorp. Om voor doorstroming te zorgen zullen verschillende types woningen toegevoegd worden. De focus ligt op de woningen die geschikt zijn voor woningzoekenden met bescheiden woonwensen: niet te groot en betaalbaar. Denk aan beneden-boven woningen of appartementen (studio's, levensloopbestendig, zorgappartementen en groepswonen). Grondgebonden woningen kunnen ook verschillende uitwerkingen krijgen, bijvoorbeeld een rijwoning met extra smalle beukmaat voor de starters of rug-aan-rug woningen

De voorkeur hebben woningtypes die geschikt zijn voor zowel jongeren als ouderen en het liefst worden deze doelgroepen zoveel mogelijk gemixt. Als het kan zelfs in hetzelfde gebouw. De afbeeldingen hiernaast zijn een selectie van beoogde woningen die tijdens de werksessies op veel enthousiasme konden rekenen.

Overal toepasbaar

Er zijn geen beperkingen wat betreft inpassing van de woning typologiën: binnen alle drie de woonsferen zijn ze denkbaar. Elke nieuwe ontwikkeling heeft een eigen richtlijnen, bepaalde ontwikkeldoelen en beoogde doelgroepen. In het geval van elke nieuwe ontwikkeling is het de uitdaging om de juiste combinatie van woningtypes te bepalen en moet er gekeken worden naar de ligging van het project, sociale en fysieke context, landschapstype, hoofdstructuren, maar ook hoe de types woningen op het juiste manier toegepast kunnen worden binnen de sfeer.

8 | Spel als participatie instrument

Als opmaat naar de visie (ruimtelijk doorvertaling) hebben we met ambtenaren, de raad, het college, jongerenraad, dorpsraden, makelaars en corporatie het Stedenbouwkundig Staphorster Stippen Spel gespeeld. Naast de vele inzichten die dit opleverde wat betreft mogelijke woningbouwlocaties diende het ook als methode om alle verschillende disciplines binnen de gemeenten in een vroegtijdig stadium met elkaar in gesrek te laten gaan. Daarnaast gaf het inzicht over wat voor aantallen we het nu eigenlijk hebben en of daar wel ruimte voor is binnen de gemeente.

De spelregels

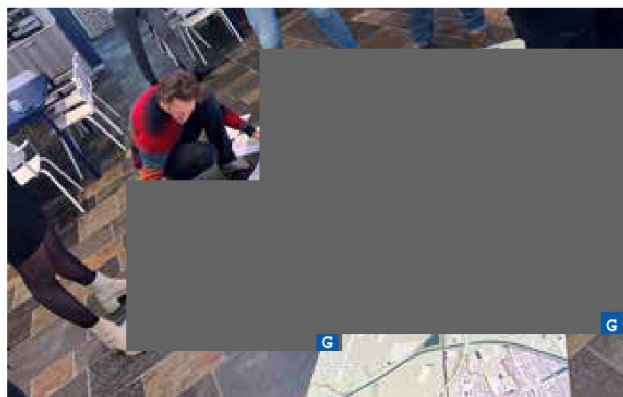
Het grondgebied van de gemeente Staphorst is het speelveld. De ruimtelijke uitgangspunten en beperkingen (zie de analyse in H2) vormen de spelregels. De participanten gaan met hulp van de tegeltjes aan de slag met een doel: 1.000 woningen toevoegen to 2030 op logische plekken binnen het gemeentelijk grondgebied. Er wordt besproken waarom welke keuzes worden gemaakt en wat nodig is om de ontwikkelingen realiseerbaar te maken.

De tegels

Om de impact op het grondgebied van het toevoegen van 1.000 woningen in beeld te brengen zijn voorbeeldtegeltjes in vier verschillende dichtheden gemaakt: tot 10 wo/ha, tot 20 wo/ha, tot 30 wo/ha en 30+ wo/ha. Elke tegeltje is uniek: met eigen programma en stedenbouwkundig opzet. De tegeltjes verschillen qua verhouding koop/huur, woningtypes, maar ook verhouding uitgeefbaar/groen en infra.

Resultaat

Het bleek relatief éénvoudig 1.000 woningen toe te voegen, het ruimtebeslag was beperkt. Maar wordt ook grotendeels bepaald door de gekozen dichtheid. Direct werd duidelijk dat je niet alleen na kunt denken over woningen toe voegen, maar dat er ook gekeken moet worden naar het toevoegen van voorzieningen, het ontsluiten van nieuwe woongebieden met nieuwe infrastructuur enz.

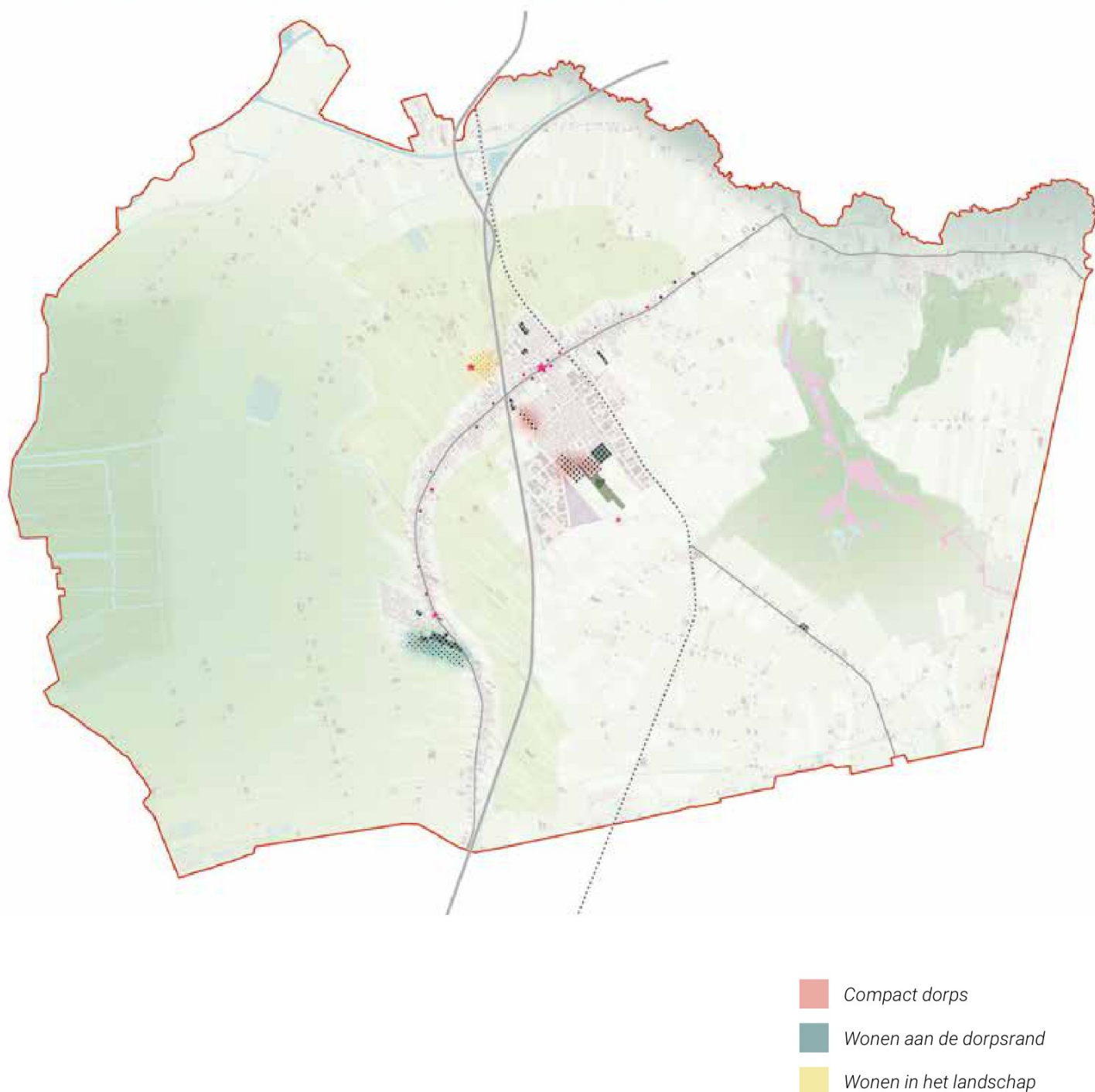




Visie

9 | Visie tot 2030

Tot 2030 wordt er vooral aangesloten bij de huidige woningbouwontwikkelingen in Staphorst en Rouveen. Omdat er tot die tijd nog geen nieuwe infrastructurele ingrepen verwacht worden en deze locaties voldoende woningen kunnen huisvesten is dit het meest logische ontwikkelingsscenario. Na 2030 zijn er meer scenario's denkbaar, vanwege de gevoeligheid van de locaties worden deze behandeld in het niet-openbare deel.



Kern Staphorst

De Slagen zal het gebied zijn waar de meeste woningen toegevoegd gaan worden, tot 2030 komen hier nog ongeveer 300 woningen bij in nieuwe ontwikkelingen. Vanwege de hoge aantallen is het nodig om hier ook extra voorzieningen toe te voegen. Woningen kunnen hier in relatief hoge dichtheid gebouwd worden in de compact dorpse sfeer. Tussen dit nieuwe woongebied en de omliggende bedrijventerreinen zal een groene buffer gemaakt worden die tevens dient als verbinding met het omliggende jonge ontginningslandschap.

Aan de noordkant van Staphorst kan er langs de Schuthekkeweg gebouwd worden. Nabij de bestaande basisschool zal er ontwikkeld worden in het houtsingellandschap achter de Streek. Hier kan men wonen in het landschap, dit betekent een vrij lage woningdichtheid, maar wel dichtbij het voorzieningen-centrum van Staphorst. Dit maakt deze locatie bij uitstek geschikt voor senioren, net als de inbreidingslocatie langs de Muldersweg. Deze locatie is omringd door bebouwing en dichtbij de afrit van de snelweg, hier kan in compact dorpse sfeer gebouwd worden. In totaal worden er in de kern Staphorst ongeveer 530 nieuwe woningen voorzien.

Kern Rouveen

In Rouveen zullen er in aansluiting op de nieuwbouw in Rouveen-Zuid nog een tweetal fases volgen om hier woningen toe te voegen aan de rand van het dorp. De totale ontwikkeling zal bestaan uit ongeveer 360 woningen. Nabij het centrum van Rouveen zal er waarschijnlijk een supermarkt komen.

De woningbouwontwikkeling vindt plaats in het open slagenlandschap en vergt daarmee extra aandacht voor een goede landschappelijke inpassing.



Bestaande ontwikkelingen	220 wo
1. De Slagen	300 wo
2. Noordzijde	150 wo
3. Muldersweg	80 wo
Totaal Staphorst	750 woningen



Bestaande ontwikkelingen	140 wo
1. Rouveen-Zuid fase 2	100 wo
2. Rouveen-Zuid fase 3	120wo
Totaal Rouveen	360 woningen

Overige gebieden

Met het huidige beleid voor nieuwe woningen aan de Streek worden er gemiddeld 15 woningen per jaar verwacht (ongeveer 90 woningen tot 2030). Dit aantal zal in de eerste jaren wat hoger liggen en zal in de toekomst langzaam minder worden. Het 'rood-voor-rood-beleid' en het 'open-plekken-beleid' waarmee ontwikkelingen aan de Streek nu getoetst worden zal aangepast worden, omdat de vrees is dat het historische lint te veel bebouwd zal worden.

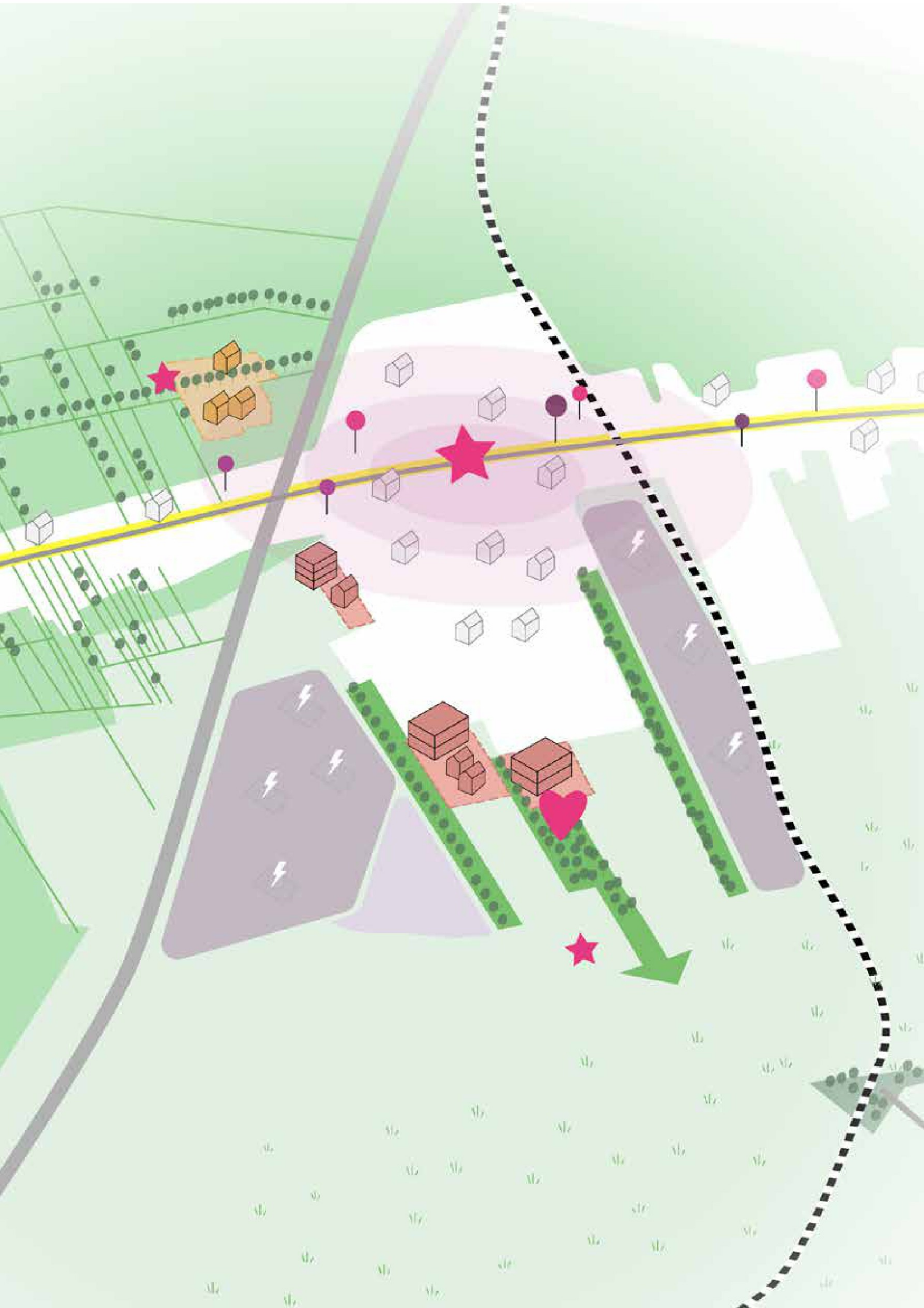
Verder liggen er binnen de gemeentegrenzen nog een aantal potentiële ontwikkellocaties die vanwege de gevoeligheid van de locatie in de (niet-openbare) bijlage aangeduid worden. Het gaat daarbij om ongeveer 200 woningen.

In totaal biedt dat tot 2030 ruimte aan ongeveer 1.400 woningen. Deze overmaat is nodig om straks tot daadwerkelijk 1.000 nieuwe woningen te komen.

Volgende stappen

Vanuit het woonbehoefteonderzoek is aangegeven dat er tot 2040 nog eens 1.000 woningen bijgebouwd moeten worden. Hiervoor dienen er in de nabije toekomst keuzes gemaakt te worden over de locaties waar deze ontwikkelingen plaats kunnen vinden. De bestaande infrastructuur zal hierop aangepast moeten worden. In het niet-openbare document 'Visie 2040' wordt de scenario-studie verder toegelicht en wordt een voorkeursscenario gepresenteerd.





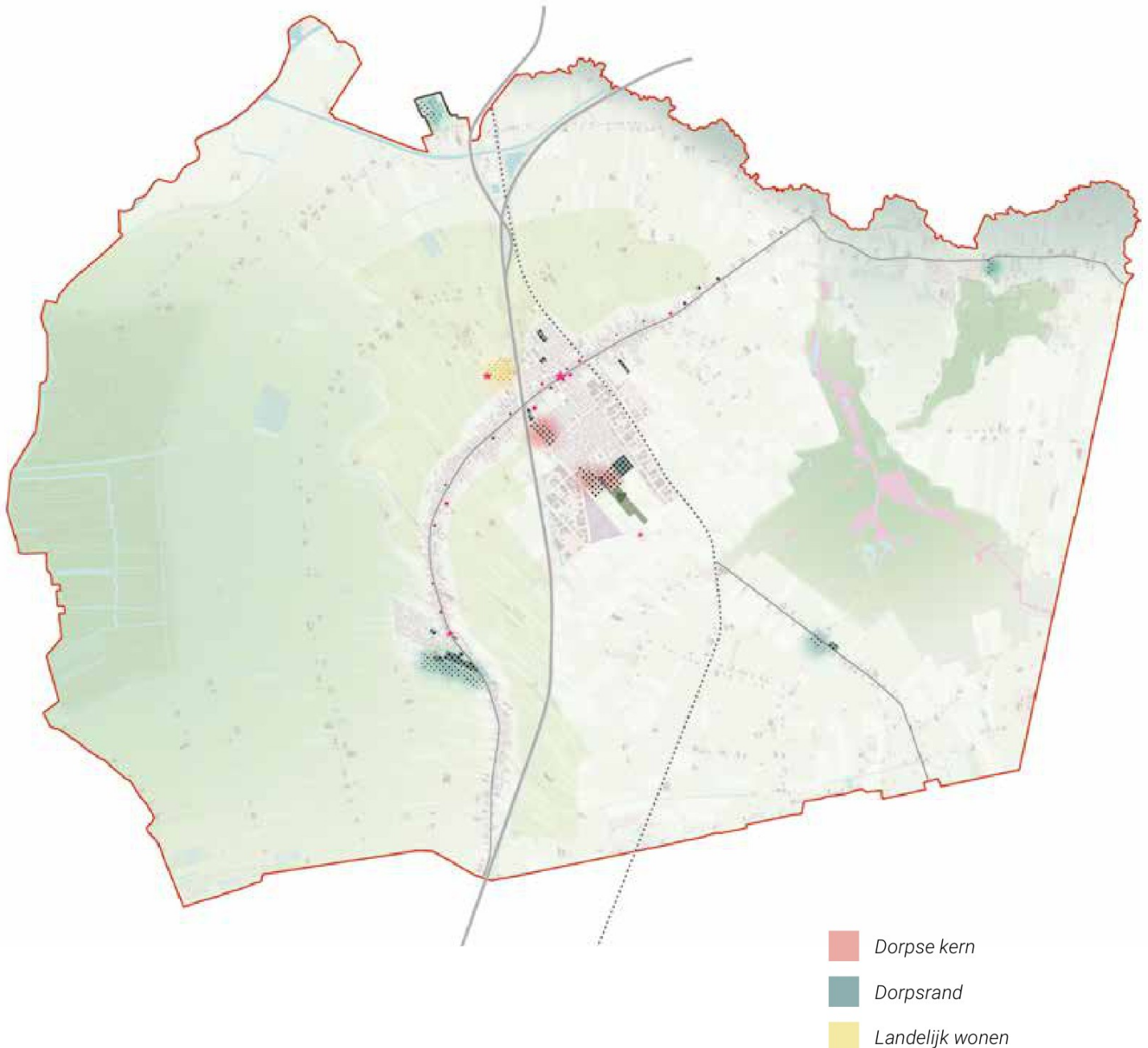
Bijlage

Extra toevoegingen

Ten opzichte van de openbare kaart tot 2030 worden hier nog een aantal potentiële locaties toegevoegd. Bij de Muldersweg in Staphorst is het mogelijk het gebied tot aan de Achthoevenweg uit te breiden. Op loopafstand van de bestaande voorzieningen van de kern Staphorst. Naast uitbreidingen in de kernen Staphorst en Rouveen is het goed om ook bij de overige kernen een aantal mogelijkheden voor nieuwe woningen te bieden. Dit biedt meer variatie in het woningaanbod en zorgt ervoor dat jongeren en ouderen in hun bestaande woonomgeving kunnen

blijven. Aan de oostkant van IJhorst kan het bestaande dorp uitgebreid worden op de rand van het boslandschap en het Reestdal. Langs de J.B. Kanlaan liggen er in Punthorst mogelijkheden kleinschalige woningbouw toe te voegen en aan de noordkant van Slingenberg kunnen er langs de Kastanjelaan een aantal kavels ontwikkeld worden.

In totaal kunnen er in deze gebieden ongeveer 200 woningen toegevoegd worden. In Staphorst wordt aan 100 woningen woningen gedacht, in IJhorst 25, in Slingenberg 50 en in Punthorst 20.



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

G Art. 5.1 lid 2 sub b

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen