

Verzoek voor bijdrage pilot 'Parallel plannen Schuthekkeweg-Slingenberg in het kader van versnelling woningbouw'

Geachte mevrouw [REDACTED], beste [REDACTED],

Namens de gemeente Staphorst verzoek ik vriendelijk om een financiële bijdrage van €50.000,- van de Provincie Overijssel voor het pilotproject 'Schuthekkeweg-Slingenberg'. Dit project maakt deel uit van onze bredere aanpak om de woningbouw in Staphorst te versnellen en innovatieve methoden toe te passen.

De opgave

In Staphorst staan we voor een aanzienlijke woningbouwopgave. We streven ernaar om 1000 woningen te realiseren tot 2030 en nog eens 1000 woningen tot 2040. Dit betekent een toevoeging van bijna een derde aan onze huidige woningvoorraad. De focus ligt hierbij op woningen voor starters, senioren en het sociale huursegment.

Staphorster Versnellingsmethodiek

Om deze ambitie sneller te kunnen realiseren, hebben we de Staphorster versnellingsmethodiek ontwikkeld. Deze methodiek richt zich op het versneld realiseren van modulair gebouwde woningen vooruitlopend op definitieve wijkontwikkeling. Dit doen we in samenwerking met Woonstichting VechtHorst in Rouveen. Echter, bij particuliere projecten stuiten we op uitdagingen zoals het verkrijgen van hypotheek zonder woonbestemming op de grond.

Daarom willen we een 2.0 versnellingsmethode toepassen, waarbij we inzetten op:

- Parallel schakelen/plannen in het planvormingsproces.
- Inzet van kunstmatige intelligentie (generative design) in het ontwerpproces.
- Actief faciliteren en mogelijk voorfinancieren van initiatiefnemers tijdens de realisatie.

Pilotproject 'Schuthekkeweg-Slingenberg'

We richten ons op twee locaties: Schuthekkeweg en Slingenberg. Hier kunnen per locatie tussen de 100 en 150 woningen gerealiseerd worden. Deze locaties zijn gekozen vanwege de specifieke uitdagingen op het gebied van eigenaarschap en de diversiteit aan eigenaren. Door uitgebreide ruimtescans en een goed begrip van de woningbehoefte, kunnen we eigenaren actief benaderen en ondersteunen bij het ontwikkelen van passende plannen.

Bijlage: nadere (globale) planning/beschrijving van de beoogde werkwijze voor de pilot Slingenberg-Schuthekkeweg.

Relatie met de doelen van de Provincie Overijssel

Dit project sluit naadloos aan bij de doelen van de Provincie Overijssel op het gebied van woningbouw en de versnelling daarvan. De Provincie streeft naar de realisatie van minimaal 47.300 woningen tegen 2030, met een focus op betaalbare koop- en huurwoningen.

In samenwerking met de provinciale collega's Wonen hebben wij deze pilot vormgegeven zodat het goed aansluit bij de provinciale doelstellingen en de opgaven (regionaal maar ook nationaal) die aan deze doelstellingen ten grondslag liggen. Bij de uitvoering van deze pilot willen we niet alleen lokaal, maar ook regionaal een bijdrage leveren aan de versnellingsopgave. We streven naar een innovatieve en opschaalbare aanpak die ook voor andere landelijke gemeenten van waarde kan zijn.

We zullen dan ook zorg dragen voor nauwe afstemming met de collega's Wonen van de provincie en delen we onze bevindingen in regionaal verband zodat het leereffect voor de regio zo breed mogelijk is.

Financiële bijdrage en inzet van de middelen

Voor de uitvoering van deze pilot in 2025, met een startmoment in Q2, vragen wij een bijdrage van €50.000,-. De gemeente Staphorst zal deze middelen inzetten als opdrachtgever, met de Provincie nauw betrokken bij het proces. Daarnaast zal de gemeente Staphorst zelf ook een financiële bijdrage van €15.000,- leveren.

We hebben in januari een marktverkenning gedaan en gekozen voor Buro MA.AN uit Zwolle om de werkzaamheden met betrekking tot landschap/stedenbouw/participatie op te pakken en Buro De Haan uit Staphorst voor het technische deel met generative design (geautomatiseerd vertalen van de cijfers uit het woonprogramma naar globale 3D-modellen).

Globale planning

In de bijlage vindt u aanvullende informatie over de globale planning en werkwijze van deze pilot.

Tot slot

Mocht u naar aanleiding van bovenstaande nog vragen of opmerkingen hebben, neemt u dan gerust contact op met [redacted], [redacted]@staphorst.nl of mobiel op 06-[redacted].

Wij hopen op uw positieve reactie en kijken uit naar een vruchtbare samenwerking!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gebiedsregisseur Binnengebied gemeente Staphorst

Bijlage: nadere (globale) planning/beschrijving van de beoogde werkwijze voor de pilot Slingenberg-Schuthekkeweg.

Bijlage: nadere (globale) planning/beschrijving van de beoogde werkwijze voor de pilot Slingenberg-Schuthekkeweg.

Bijlage: globale planning

Maand	Activiteit
Januari	• Organiseren marktconsultatie en keuze voor Buro MA.AN en Buro De Haan.
Februari en maart	• Benaderen van beleidsmedewerkers van samenwerkingspartners en binnen de gemeente. • Opstellen concept plan van aanpak.
25 maart	• Informerende raadsbijeenkomst over het meerjarenprogramma wonen.
April	• Benaderen en informeren van eigenaren van agrarische percelen. • Definitief maken van het plan van aanpak. • Voortgangsgesprek met de provincie
Eind april/begin mei	• Vaststellen meerjarenprogramma wonen door de gemeenteraad.
Eind mei	• Gezamenlijke bijeenkomst met alle kaveleigenaren. • Workshop 1 met kaveleigenaren Slingenberg. • Workshop 1 met kaveleigenaren Schuthekkeweg
Eind mei/begin juni	• Ontwikkelen groen, blauw en grijs raamwerk. • Vertalen cijfers uit het woonprogramma naar globale 3D-modellen. • Voortgangsgesprek met de provincie.
Eind juni	• Randvoorwaarden in kaart brengen. • Workshop 1 met beleidsmedewerkers van samenwerkingspartners. • Workshop 1 met betrokken beleidsmedewerkers van de gemeente. • Workshop 2 met kaveleigenaren Slingenberg. • Workshop 2 met kaveleigenaren Schuthekkeweg.
Juli, augustus, september	• Vakantieperiode; Ontwikkelen van 3 stedenbouwkundige modellen voor elke locatie. • Voortgangsgesprek met de provincie.
Begin oktober	• Bespreken van 3 stedenbouwkundige modellen en kiezen van een voorkeursmodel. • Workshop 2 met beleidsmedewerkers van samenwerkingspartners. • Workshop 2 met betrokken beleidsmedewerkers van de gemeente. • Workshop 3 met kaveleigenaren Slingenberg. • Workshop 3 met kaveleigenaren Schuthekkeweg.

Bijlage: nadere (globale) planning/beschrijving van de beoogde werkwijze voor de pilot Slingenberg-Schuthekkeweg.

	• Workshop 1 met omwonenden Slingenberg. • Workshop 1 met omwonenden Schuthekkeweg. • September: Toetsingsgesprek met de provincie. (liggen we op -de goede- koers)
Eind oktober/begin november	• Nadere uitwerking voorkeursmodel. • Opstellen document voor samenwerkingspartners en betrokken beleidsmedewerkers van de gemeente. • Opstellen presentatiepanelen voor kaveleigenaren en omwonenden.
Eind november	• Inloopavond voor alle betrokkenen. • Evaluatiegesprek met provincie

Na de inloopavond is het inhoudelijke gedeelte van het proces afgerond en gaat de gemeente Staphorst zelf aan de slag met het maken van een uitgangspuntennotitie en een beeldkwaliteitsplan voor initiatiefnemers. Deze zullen door de gemeenteraad vastgesteld worden.

Bijlage: nadere (globale) planning/beschrijving van de beoogde werkwijze voor de pilot Slingenberg-Schuthekkeweg.

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.

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