

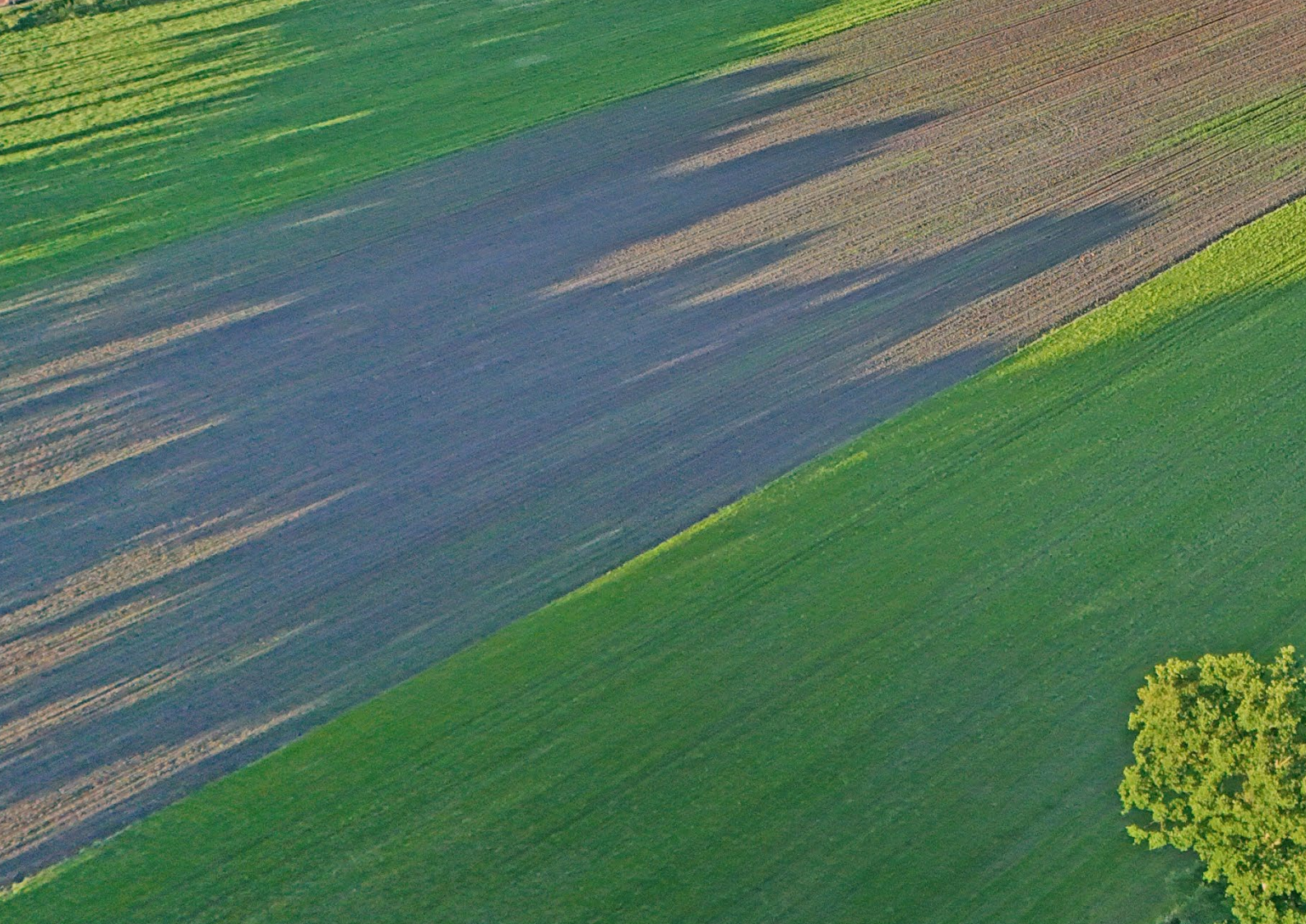
BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving



Rouveen Zuid - Fase 2

Toelichting stedenbouwkundig plan



Rouveen Zuid - Fase 2

Toelichting stedenbouwkundig plan

23 april 2026
Projectnummer P003712

Opdrachtgever
Gemeente Staphorst

Inhoudsopgave

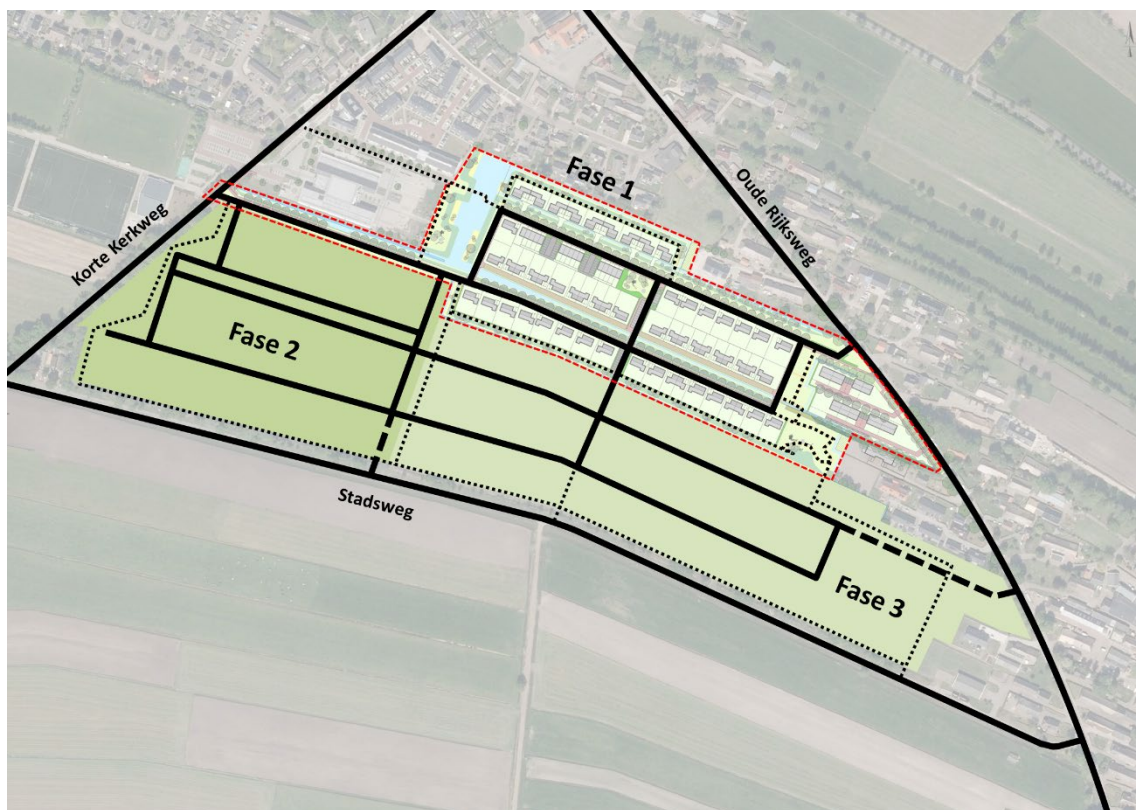
1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Proces	4
1.3	Basisrandvoorwaarden	5
2	Analyse	6
2.1	Omgevingsvisie Staphorst 2025	6
2.2	Woonbehoefte gemeente Staphorst	6
2.3	Ruimtelijke atlas en welstandnota	7
2.4	Ruimtelijke analyse	8
3	Stedenbouwkundige visie Fase 2 en 3	9
3.1	Algemeen	9
3.2	Kenmerken en waarden	9
3.3	Spuit- en geurzoning	10
4	Stedenbouwkundig plan Fase 2	11
4.1	Algemeen	11
4.2	Hoofdopzet Fase 2	11
4.3	Toekomstbestendige en gezonde leefomgeving	12
4.4	Verkeer en parkeren	13
4.5	Water	14
4.6	Groen, spelen en ontmoeten	15
4.7	Woonprogramma	16
5	Bebouwing en beeldkwaliteit	17
5.1	Uitgangspunten	17
5.2	Hoofdvorm en ligging bebouwing	17
5.3	Vormgeving	19

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

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 komt aan de zuidkant van het dorp Rouveen.

De woonwijk Rouveen Zuid wordt in drie fases gebouwd (zie afbeelding 1). 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. Fase 3 is bedoeld voor woningbouw in de toekomst. Hier kunnen later nog ongeveer 120 woningen komen.

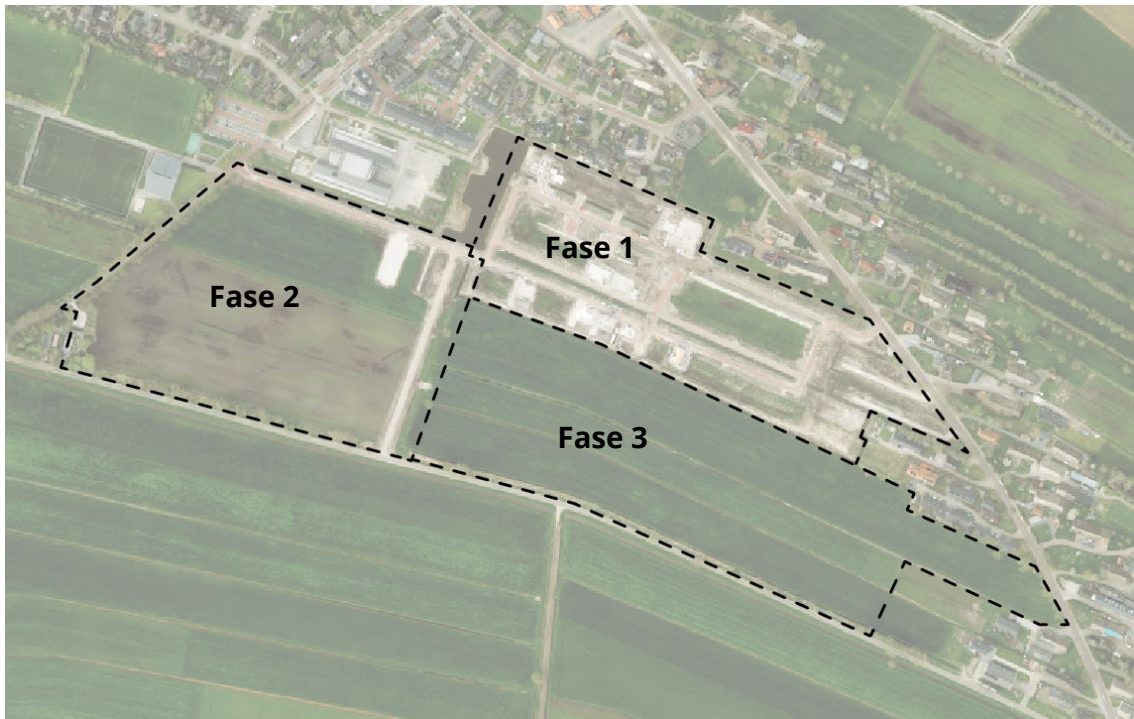


Afb. 1. Stedenbouwkundige indeling Rouveen Zuid (Bron: BügelHajema)

Eerste stap om woningbouw mogelijk te maken in Fase 2 is het opstellen van een stedenbouwkundig plan dat aansluit bij de landschappelijke en cultuurhistorisch waarden van het gebied. Tegelijkertijd moet ook rekening gehouden worden met de wensen en belangen van omwonenden, omliggende bedrijven, toekomstige bewoners en stakeholders. Hiervoor is een uitgebreid participatietraject doorlopen. Meer informatie hierover staat in de participatienota's 1 & 2 woningbouw Rouveen Zuid - Fase 2.

1.2 Proces

De gemeente heeft een uitgebreid proces gevolgd om te komen tot het ontwerp voor Rouveen Zuid - Fase 2. 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. Als tweede stap is een stedenbouwkundige visie gemaakt, waarbij ook voorgesorteerd is op de toekomstige derde fase. Fase 2 en 3 vormen in de toekomst samen de nieuwe zuidrand van het dorp. Het doel van de visie is om zorgvuldige keuzes te maken, zodat een samenhangend ruimtelijk geheel ontstaat. De visie is vervolgens verder uitgewerkt tot het stedenbouwkundig plan voor fase 2. In dit ontwerpproces zijn zowel de omgeving als belangrijke stakeholders (Dorpsraad, Woonstichting VechtHorst, provincie Overijssel, waterschap en de gemeenteraad) betrokken.



Afb. 2. Plangebied fase 2 (Bron: BügelHajema)

1.3 Basisrandvoorwaarden

Op basis van het gevolgde proces heeft de gemeente Staphorst voor Rouveen Zuid - Fase 2 een stedenbouwkundig plan ontwikkeld dat rekening houdt met de volgende basisrandvoorwaarden.

- De nieuwe woonwijk moet 'typisch Staphorst' zijn (passen bij het karakter van de gemeente).
- Een toekomstbestendige en gezonde leefomgeving realiseren.
- Aansluiten op de cultuurhistorisch waardevolle ruimtelijke (verkavelings)structuur.
- Aansluiten op de structuur van Rouveen Zuid - Fase 1.
- Aansluiten op de MCR, het Dorpspark Rouveen, de SC Rouveen.
- Rekening houden met de wensen van de omwonenden van de nieuwe woonwijk.
- Rekening houden met de belangen van omliggende bedrijven en maatschappelijke voorzieningen.
- Aansluiten bij de woonwensen van de mogelijke toekomstige bewoners.
- Minimaal een kostenneutrale ontwikkeling en exploitatie.

2 Analyse

2.1 Omgevingsvisie Staphorst 2025

De Omgevingsvisie Staphorst 2025 geeft de blik op de toekomst van de gemeente Staphorst. In de Omgevingsvisie zijn de doelen en wensen voor de leefomgeving beschreven. Rouveen Zuid – Fase 2 is in de Omgevingsvisie 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 (2030) en de stedenbouwkundige doorvertaling (2024).

2.2 Woonbehoefte gemeente Staphorst

De gemeente Staphorst kent een stevige woningbouwopgave. Uit het 'Woonbehoefteonderzoek Staphorst 2023' blijkt dat er tot 2030 voor de gehele gemeente een behoefte is aan circa 1000 woningen. Van 2031 t/m 2039 is er nog eens behoefte aan circa 1000 woningen. Als al deze woningen gerealiseerd worden, dan neemt de totale woningvoorraad toe van circa 6.000 woningen naar circa 8.000 woningen in 2040. Specifiek voor de kern Rouveen is er tot 2030 behoefte aan 215 woningen. Van 2031 t/m 2039 is er nog eens behoefte aan 170 woningen in Rouveen.

Stedenbouwkundige doorvertaling woonbehoefte

De woonbehoefte is groter dan de (capaciteit van de) huidige bekende woningbouwlocaties. Daarnaast is sprake van een vermeerdering van het aantal woningen met 33%. Omdat dit een grote impact heeft, is een stedenbouwkundige doorvertaling van het woonbehoefteonderzoek gemaakt. Deze doorvertaling geeft inzicht in hoe de extra woningen tot 2030 een plek kunnen krijgen in de gemeente. Hierbij zijn niet alleen de plekken aangegeven waar woningen kunnen komen, maar zijn ook de boogde woonmilieus inzichtelijk gemaakt. In Rouveen Zuid – Fase 2 en 3 is het woonmilieu: 'Wonen aan de dorpsrand' voorzien.

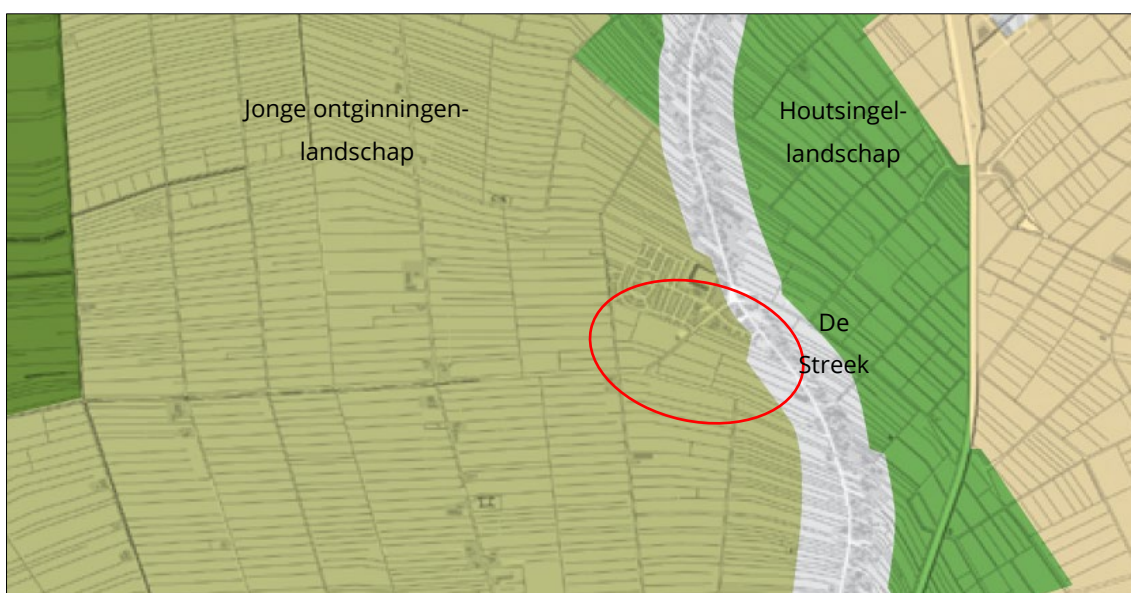
Uitgangspunt is dat de nieuwbouw aansluit bij het karakter van Staphorst. Dit betekent dat aangesloten wordt bij bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke structuren en waarden. Hierbij ontwerpen we nieuwe woonwijken die 'typisch Staphorst' zijn. Het zijn unieke woonwijken/buurtten, zonder dat het historiserend moet zijn. De tijd waarin je de (nieuwe) woonwijken bouwt mag afleesbaar zijn.



Afb. 3. Wonen aan de dorpsrand (Bron: Stedenbouwkundige doorvertaling woonbehoefte onderzoek)

2.3 Ruimtelijke atlas en welstandnota

De Ruimtelijke Atlas en Welstandnota van de gemeente Staphorst (november 2013) en het 'Landschapsplan Staphorst' (14 april 2011) geven een heldere analyse van ontwikkeling van Rouveen, de aanwezige landschapstypen en het bebouwingsbeeld (zie afbeelding 4). Deze documenten beschrijven waardevolle achtergronden en geven een verdiepingsslag aan de Omgevingsvisie. De relevante ruimtelijke aspecten zijn in de ruimtelijke analyse opgenomen.



Afb. 4. Landschapstypen (Bron: Ruimtelijke atlas en landschapsplan)

2.4 Ruimtelijke analyse

Tijdens het ontwerpproces voor fase 1 is een zorgvuldige analyse gemaakt van de zuidrand van Rouveen en de directe omgeving. Meer informatie hierover staat in hoofdstuk 2 van de Toelichting stedenbouwkundig plan Rouveen Zuid – Fase 1'. Deze analyse is in het proces van de visievorming voor Fase 2 en 3 verder aangescherpt. Hieronder staat een overzicht van waarden en kansen en aandachtspunten.

Waarden en kansen plangebied en de omgeving

- Het beschermde dorpsgezicht van de Oude Rijksweg (samenhang erven, opstreckende verkaveling met lange lijnen en hoekverdraaiingen en zichtlijnen op het landschap).
- Het contrast tussen het open slagenlandschap en het besloten slagenlandschap, met de Oude Rijksweg als heldere grenslijn daartussen.
- De ruimtelijke structuur van het open slagenlandschap (laagveenontginning).
- De zichtlijn op de kerk vanaf de Stadsweg over de groenblauwe as in fase 1.
- De bos-/boomsingel langs de Stadsweg en de laanbeplanting langs de Korte Kerkweg.
- De nabijheid van voorzieningen (Dorpspark, sport, school, kerk en centrum), waarbij het fietspad van de school naar de Goudenregenstraat kansen biedt voor een goede verbinding.
- Het aanwezige (subtiele) hoogteverschil.

Aandachtspunten plangebied en omgeving

- Ligging van het plangebied naast het buitengebied van Rouveen, waar meerdere veehouderijen aanwezig zijn. Deze bedrijven zorgen soms voor geur.
- Spuitzone van 50 meter aan de zuidrand van het plangebied.
- Zorgvuldige aansluiting op de bestaande standplaatsen aan de Stadsweg.

Waarden Oude Rijksweg

Het bebouwingslint van de Oude Rijksweg is beschermd dorpsgezicht. Het is belangrijk dat met name fase 3 zorgvuldig aansluit op deze cultuurhistorische waardevolle structuur. Hieronder staan de belangrijkste ruimtelijk aspecten om rekening mee te houden.

- De ruimtelijk samenhang tussen de stegen en de verkavelingsstructuur.
- De structuur van stegen waarbij boerderijen met vaste lengte/breedte verhoudingen achter elkaar zijn gebouwd.
- De oriëntatie van de boerderijen op de weg. De boerderijen zijn dusdanig gepositioneerd dat deze niet precies achter elkaar staan. Ook komen onderlinge hoekverdraaiing voor, vaak als gevolg van de verkavelingsstructuur of beperkte ruimte.
- De vormgeving, de maatvoering en het kleur- en materiaalgebruik van de oorspronkelijke boerderijen.

3 Stedenbouwkundige visie Fase 2 en 3

3.1 Algemeen

De stedenbouwkundige visie voor Fase 2 en 3 schetst een ruimtelijk beeld op hoofdlijnen voor Rouveen Zuid. De visie toont de gewenste samenhang tussen de verschillende fasen en maakt inzichtelijk hoe de bestaande ruimtelijke waarden worden ingezet in de planvorming. Afbeelding 5 geeft de stedenbouwkundige visie weer.



Afb. 5. Stedenbouwkundige visie Rouveen Zuid – Fase 2 en 3 (Bron: BügelHajema)

3.2 Kenmerken en waarden

Uitgangspunt is dat de woonwijk wordt opgehangen aan de kenmerken en waarden vanuit het beschermd dorpsgezicht De Streek. Tegelijkertijd moet ook rekening gehouden worden met de huidige woonwensen, betaalbare woningen, efficiënt beheer en onderhoud en financiële uitvoerbaarheid van het plan.

Eerste kenmerk zijn de historische boerderijen met vaste lengte/breedte verhoudingen die aan de steeg verspringen ten opzichte van elkaar. Deze kenmerkende structuur is in de woonwijk opgepakt en doorgezet in verspringende bouwblokken van oost naar west. Hierbij wordt de korrel en schaal steeds groter en de structuur losser, naarmate je verder buiten het beschermd gezicht komt.

Tweede kenmerk zijn de doorkijken vanuit het beschermd dorpsgezicht naar het achterland. De lange zichtlijnen vanaf de Oude Rijksweg naar achteren toe komen op een aantal plekken terug in het plan en worden versterkt door beplanting.

Als laatste is, naast de oost-west structuur, sprake van een noord-zuid structuur. Hierbij is een goede overgang tussen het compactere dorp aan de noordkant en het open landschap aan de zuidkant belangrijk. De structuur wordt steeds opener en groener. Hierbij wordt tevens de noord-zuid zichtlijn vanaf de Stadsweg op de kerk (groenblauwe as) verder opgewaardeerd.

De verspringende bouwblokken en lange zichtlijnen met doorlopende singelstructuren zorgen op een unieke wijze op het hoogste schaalniveau voor de landschappelijke/stedenbouwkundige inpassing wat typisch Staphorst is.

Voor het autoverkeer wordt in de ontsluitingsstructuur uitgaan van drie aansluitingen op de omgeving. Twee aansluitingen op de Stadsweg en één op de Korte Kerkweg. De aansluiting op de Korte Kerkweg ligt op een zo groot mogelijke afstand van de MCR om verkeersonveilige situaties te voorkomen. In de vormgeving van de verkeersstructuur is veel aandacht geweest voor verkeersveilige oplossingen. Daarnaast moet de wijk goed toegankelijk zijn voor langzaamverkeer. Het gebied wordt daarom goed dooraderd met paden die snelle verbindingen geven met de omgeving. De gemeente Staphorst wil in het plangebied bovendien rekening houden met de mogelijke inpassing van een fietspad langs de Stadsweg.

3.3 Spuit- en geurzoning

Aan de zuidzijde van het plangebied moet rekening worden gehouden met een spuitzone van 50 meter. In deze zone mag geen woningbouw worden gerealiseerd. Ook zijn functies gericht op langdurig verblijf niet toegestaan. In de visie is deze beperking omgezet in een kans. De zuidrand wordt ingezet om te voorzien in een groene afronding van Rouveen Zuid, biedt ruimte voor waterberging en biedt de kans om een fietsverbinding in te passen.

In het plangebied speelt het aspect geur, omdat er in de buurt meerdere veehouderijen aanwezig zijn. Deze bedrijven zorgen soms voor geur. Om woningbouw mogelijk te maken, wil de gemeente de regels voor geur voor Fase 2 aanpassen. Hierbij kijkt de gemeente naar de belangen van de veehouderijen en naar de belangen van de nieuwe bewoners. Met de aanpassing van de geurnormen is woningbouw in fase 2 mogelijk. In de programmering wordt met het aspect geur rekening gehouden door aan de zuidrand in te zetten op een lagere woningdichtheid. Hier is de geurbelasting namelijk het hoogste.

4 Stedenbouwkundig plan Fase 2

4.1 Algemeen

De stedenbouwkundige visie is voor Fase 2 verder uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan (zie afbeelding 6). Fase 3 is bedoeld voor woningbouw in de toekomst. Pas over een aantal jaar maakt de gemeente een stedenbouwkundig plan voor Fase 3. Dan wordt opnieuw gekeken naar wat voor soort woningen nodig zijn en hoe de openbare ruimte het beste ingericht kan worden.



Afb. 6. Stedenbouwkundig plan Rouveen Zuid – Fase 2 (Bron: BügelHajema)

4.2 Hoofdpzet Fase 2

De hoofdstructuur van het stedenbouwkundig plan volgt de richting van het slagenlandschap. Het woongebied is hierdoor ingedeeld in drie slagen. Bomenrijen accentueren de lengterichting van de verkaveling en zorgen voor structuur en identiteit. De aanwezige hoekverdraaiing in de verkaveling is opgepakt en vormt een grote wigvormige groene ruimte in het plangebied. Fase 2 is aan alle zijden voorzien van een groenblauwe inpassing. Deze zones geven verbinding en verankeren de wijk in de omgeving. Waterberging is op een efficiënte en ruimtelijk kwalitatieve manier geïntegreerd langs de randen. Verspreid over de wijk zijn meerdere plekken ingericht voor spelen en ontmoeten. Het gebied is dooraderd met langzaamveerkeerroutes en aan de zuidrand is ruimte gereserveerd voor een fietsverbinding.

De auto-ontsluiting is ontworpen met het oog op een balans tussen verkeersveiligheid en doorstroming. Parkeren vindt plaats op eigen erf, of in parkeerkoffers.

Groen en water

Aan de noordzijde vormt een waterloop met een bomenrij de overgang naar de MCR. De groenblauwe as uit Fase 1 wordt in zuidelijke richting verlengd en vormt aan de oostzijde een stevige groene blauwe begrenzing van Fase 2. Langs de Korte Kerkweg is een groenblauwe zone ontworpen die voorziet in een fraaie overgang van het dorpspark en het sportpark naar de nieuwe woonwijk. De spuitzone langs de Stadsweg is ingezet als een groenblauwe overgang naar het open landschap.

Door de toevoeging van water wordt niet alleen wateroverlast voorkomen, maar ook bijgedragen aan verkoeling en ruimtelijke kwaliteit.

Bebouwingsstructuur

De bebouwingsrichting volgt overwegend de landschappelijke hoofdrichting. De structuur van de stegen is opgepakt en uitvergroot door te bouwen in rechte, ten opzichte van elkaar verspringende rooilijnen. Er zijn twee uitzonderingen. Langs de groenblauwe as en langs de Korte Kerkweg is er nadrukkelijk voor gekozen om af te wijken van de lange lijnen en de woningen te oriënteren op deze belangrijke structuurlijnen.

De meeste woningen in Fase 2 zijn met voorgevels op de wegen of de openbare ruimte georiënteerd. De meest zuidelijke woningen zijn als uitzondering op de groene zone langs de Stadsweg georiënteerd.

De dichtheid van de bebouwing neemt toe van zuid naar noord. De zuidrand bestaat uit een gebied met een lagere bebouwingsdichtheid en deels lagere bouwvolumes. Het middengebied bestaat uit twee-onder-een-kap-woningen en korte rijen en de noordrand uit langere blokken met rijwoningen.

4.3 Toekomstbestendige en gezonde leefomgeving

Gemeente Staphorst wil geen nieuwe woonwijken bouwen door zo veel mogelijk 'stenen te stapelen'. Uitgangspunt is het creëren van een toekomstbestendige en gezonde leefomgeving. De fysieke en sociale omgeving waarin mensen wonen, werken en leven, heeft grote invloed op hun gezondheid. Een toekomstbestendige en gezonde woon- en leefomgeving draagt bij aan preventie en welbevinden. Het stimuleert inwoners om hun gezondheid te verbeteren en draagt bij aan gemeenschapsvorming.

Het stedenbouwkundig plan draagt op verschillende manieren bij aan een toekomstbestendige en gezonde leefomgeving. Ten eerste is voorzien in een robuuste groen- en water structuur, die aansluit op de omgeving. Dit draagt bij aan een groen/water netwerk in de leefomgeving.

Ten tweede is nagedacht over goede verbindingen naar de omgeving, in combinatie met groen, die stimuleren om te bewegen. De wandel- en fietsroutes sluiten aan op het bestaande netwerk en verstevigen deze. Langs de routes zijn meerdere plekken voor bewegen, ontmoeten en spelen, waarbij aandacht is voor sociale veiligheid. Dit versterkt de sociale samenhang en bevordert het mentaal welbevinden. Hierbij is sprake van multifunctioneel ruimtegebruik.

Ten derde draagt de inrichting van de wijk bij aan klimaatadaptatie. Het aantal warme dagen en nachten stijgt, de risico's op droogtestress neemt toe en door steeds forsere regenbuien neemt ook de kans op wateroverlast toe. Opgaand groen biedt schaduw op warme dagen. Water voorkomt uitdroging en biedt verkoeling in de woonwijk in warme perioden. In het plangebied is voldoende waterberging opgenomen om overlast te voorkomen in het geval van forse regenbuien.

Naast de robuuste groen structuur zijn ook de parkeercoffers vergroend door toepassing van halfverharding, hagen en bomen. Dit draagt bij aan waterdoorlaatbaarheid en minder hittestress.

4.4 Verkeer en parkeren

Fase 2 wordt tweezijdig ontsloten via de Stadsweg en de Korte Kerkweg. Ook is er een direct verbinding met Fase 1. Hierdoor wordt het autoverkeer gespreid en is er in geval van calamiteiten altijd sprake van vluchtweg en toegang voor hulpdiensten. De ontsluiting op de Stadsweg loopt via de bestaande Veenweideweg. Op de Korte Kerkweg wordt een nieuwe ontsluiting gerealiseerd, op een zo groot mogelijke afstand van de MCR. De huidige Bokslotweg wordt direct ten zuiden van de MCR afgesloten voor auto's. Dit draagt bij aan de verkeersveiligheid nabij de MCR.



Afb.7. Wegenstructuur (Bron: BügelHajema)

De interne verkeersstructuur is afgestemd op de verkavelingsstructuur. Net als in fase 1 zijn er zo min mogelijk lange rechtstanden in de wegen, zodat hoge snelheden zo veel mogelijk worden voorkomen (zie afbeelding 7). De Veenweideweg blijft wel een lange doorgaande weg vanaf Fase 1 naar de Stadsweg. Hier worden snelheidsremmende maatregelen ingepast.

Anders dan in Fase 1 worden in Fase 2 geen voor auto's doodlopende wegen ingepast. Uitzondering op deze hoofdlijn zijn de kavels aan de zuidrand. Deze worden met korte doodlopende wegen ontsloten. Gezien het beperkte aantal woningen per straat en de korte lengte is dit een passende oplossing.

Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen in Fase 2 voldoet aan de 'Nota parkeerkegetallen gemeente Staphorst'. Het parkeren wordt waar mogelijk op het eigen erf ingepast. Waar dit niet mogelijk is, worden parkeerplaatsen geclusterd tot parkeerkoffers in de openbare ruimte (zie afbeelding 8). Het uitgangspunt is dat er niet geparkeerd wordt op de openbare weg.



Afb. 8. Verdeling parkeren (Bron: BügelHajema)

4.5 Water

In het ontwerp van de waterstructuur is ervoor gekozen om waterberging op een zowel ruimte-efficiënte als kwalitatieve manier in te passen langs de randen van het plangebied (zie afbeelding 9). Door royaal water in te passen aan de Korte Kerkweg, de Stadsweg en de verlenging van de groenblauwe as uit Fase 1 (ostrand van het plangebied) voegt de waterberging kwaliteit toe aan de woonwijk en de ruimere omgeving.

De waterberging en exacte uitvoering van de waterpartijen wordt nader uitgewerkt in een 'Waterhuishoudkundig plan'.



Afb. 9. Waterstructuur (Bron: BügelHajema)

4.6 Groen, spelen en ontmoeten

Fase 2 heeft een groen karakter met mogelijkheden voor wandelen en ruimte voor spelen, bewegen en ontmoeten. De bomenrijen geven structuur en karakter aan de wijk (zie afbeelding 10). Aan de randen van de wijk zijn groene zones opgenomen en er zijn verbindingen gelegd naar de MCR, de SC Rouveen, het Dorpspark en Fase 1. Aan de zuidrand is ruimte gereserveerd voor een fietsroute. In het groen is op drie plekken in de woonwijk ruimte voor spelen en ontmoeten. Aan de noordkant is van oost naar west tevens een 'speelzone' opgenomen, die uitnodigt om te bewegen.



Afb. 10. Groenstructuur, wandel en fietsroutes en spelen (Bron: BügelHajema)

4.7 Woonprogramma

Het stedenbouwkundig plan voor Fase 2 biedt ruimte voor maximaal 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 als volgt.

- 30% van de 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 (aangegeven in geel in afbeelding 11).
- 40% van de woningen worden betaalbare koopwoningen. Dit zijn 48 rijwoningen (aangegeven in roze in afbeelding 11).
- 30% van de woningen worden duurdere koopwoningen. Dit gaat om 24 twee-onder-één kap woningen en 13 vrijstaande woningen (aangegeven in blauw in afbeelding 11).

Een deel van de kavels is geschikt voor het bouwen van een levensloopbestendige woning. Deze kavels zijn op afbeelding 11 aangegeven met een 'L'.



Afb. 11. Woonprogramma (Bron: BügelHajema)

5 Bebouwing en beeldkwaliteit

In dit hoofdstuk zijn de uitgangspunten voor de bebouwing en beeldkwaliteit opgenomen. Deze worden verder uitgewerkt in het Omgevingsplan en de beleidsnotitie beeldkwaliteit.

5.1 Uitgangspunten

Vertrekpunt voor de vormgeving van de nieuwe woningen in Fase 2 is afstemming op de woningbouw in fase 1. In fase 1 is de vormgeving en het kleur- en materiaalgebruik afgestemd op het beschermde dorpsgezicht. De bestaande boerderijen en schuren vormen de inspiratiebron voor de schaal, de vormgeving en het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe bebouwing in fase 1. Fase 2 ligt op grotere afstand van het beschermde dorpsgezicht, waardoor er ruimere mogelijkheden kunnen worden geboden in fase 2. De basis voor de beeldkwaliteit is dan ook om aan te sluiten bij het bebouwingsbeeld van fase 1, maar dan met meer vrijheid in kleur- en materiaalgebruik. Tevens zijn leerpunten uit fase 1 meegenomen.

In fase 2 wordt uitgegaan van één deelgebied, met één set regels. Met kaarten worden gewenste accenten geduid en verbeeld, waardoor een gebruiksvriendelijk beeldkwaliteitsplan ontstaat.

Beeldkwaliteitscriteria op hoofdlijnen

- Maximaal 1 bouwlaag met een kap langs de zuidrand van Fase 2.
- Maximaal 2 bouwlagen met een kap in het midden en noorden van Fase 2.
- Maximaal 2,5 bouwlagen met een kap voor de rug-aan-rug-woningen aan de Korte Kerkweg.
- Heldere rechthoekige volumes met een kantige vormgeving.
- Ingetogen, eigentijdse vormgeving geïnspireerd op de bebouwing in Fase 1.
- De woningen zijn met een voorgevel op de weg en/of openbare ruimte georiënteerd.
- Nokrichting is haaks of evenwijdige aan de weg.
- Ingetogen kleur- en materiaalgebruik aansluitend op Fase 1, maar met aandacht voor variatie.
- Architectonische verbijzonderingen en/of accenten in een kleur, materiaal, en/of detail zijn mogelijk.

5.2 Hoofdvorm en ligging bebouwing

Per cluster gelden regels voor bouwhoogte en dakvorm, wat zorgt voor een samenhangend geheel. Aan de zuidrand is de bebouwing kleinschalig, met maximaal één bouwlaag met kap. In het grootste deel van het plangebied zijn woningen toegestaan tot twee bouwlagen met kap. Langs de Korte Kerkweg mogen de rug-aan-rugwoningen accenten vormen met een hoofdvorm van maximaal tweeënhalve bouwlaag met kap. Hoofdvormen hebben een zadelpak. Hierdoor ontstaat een eenduidig en herkenbaar beeld. Wolfseinden en een asymmetrische kapvorm zijn toegestaan. Afbeelding 12 geeft de verdeling van de hoofdvormen in Fase 2. Hieronder een nadere duiding.

HOOFDVORM 1 BOUWLAAG MET KAP

- Maximale goothoogte 3,5 meter
- Maximaal bouwhoogte 8,5 meter
- Dakhelling 40 -50 graden

HOOFDVORM 2 BOUWLAGEN MET KAP

- Maximale goothoogte 6,0 meter
- Maximaal bouwhoogte 11,0 meter
- Dakhelling 40 -50 graden

HOOFDVORM 2,5 BOUWLAGEN MET KAP

- Maximale goothoogte 8,0 meter
- Maximaal bouwhoogte 12,0 meter
- Dakhelling 40 -50 graden



Afb. 12. Hoofdvorm en voorgevelrooilijnen bebouwing (Bron: BügelHajema)

De woningen staan overwegend met voorgevels in rechte voorgevelrooilijnen. In het stedenbouwkundig plan zijn verspringingen in deze rooilijnen ontworpen die refereren aan het bebouwingspatroon van de stegen. Afbeelding 12 laat tevens de ligging van de voorgevelrooilijnen zien .

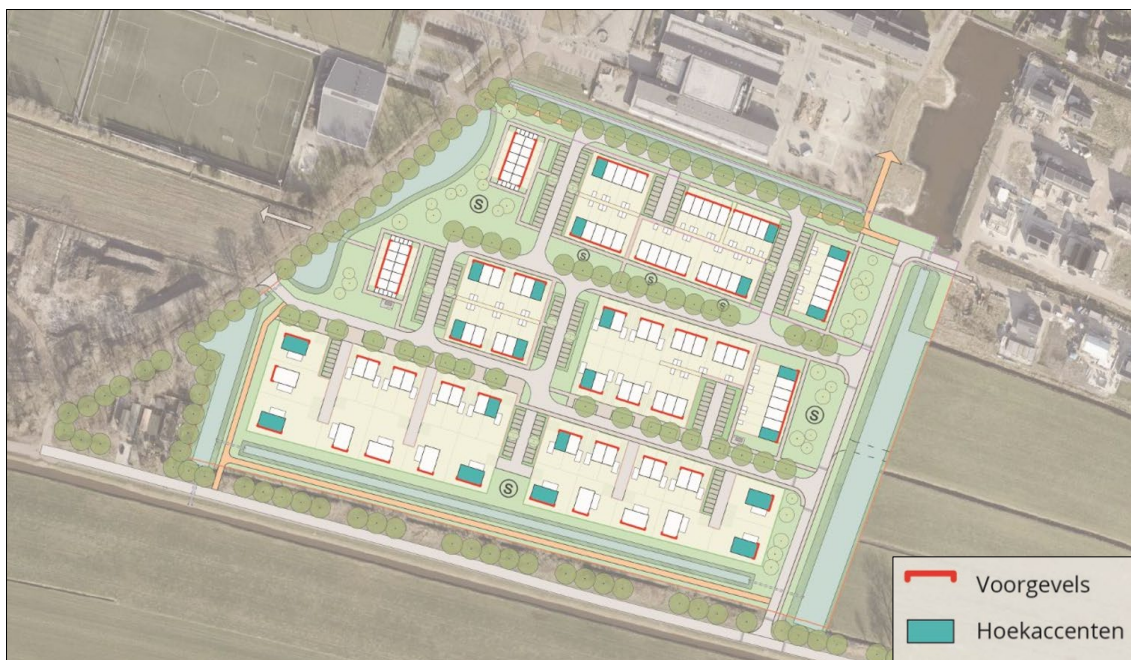
5.3 Vormgeving

Voor de vormgeving van de woningen gelden voor het hele gebied dezelfde regels. In het hele gebied is eigentijdse architectuur het uitgangspunt, waarbij aangesloten wordt bij het beeld van fase 1. Afbeelding 13 geeft een indruk van het gewenste bebouwingsbeeld.



Afb. 13. Referentiebeelden (Bronnen: Gemeente Staphorst, HJK Architecten (2x), Nieuwbouw-De Wende, Harns Invest en BDG Architecten)

Woningen zijn met een voorgevel op de openbare weg en/of de openbare ruimte georiënteerd. De entrees zijn goed herkenbaar. Op prominente locaties binnen het plangebied worden (architectonische) accenten toegepast. Deze woningen krijgen een tweezijdige oriëntatie, met een zorgvuldig uitgewerkte kopgevel waarin een entree integraal kan worden opgenomen. Afbeelding 14 geeft een overzicht van de voorgevels en de hoekaccenten.



Afb. 14. Voorgevels en hoekaccenten (Bron: BügelHajema)

In Fase 2 wordt een vierdeling aangebracht in het kleur en materiaalgebruik (zie afbeelding 15). Dit geeft een balans tussen variatie en eenheid. Voor de zuidrand wordt aangesloten bij het ingetogen kleurbeeld van de zuidrand van fase 1. In noordelijk richting wijzigt het beeld van donkergrijs/antraciet naar bruin en rood/roodbruin met de rug-aan-rug-woningen als accent aan de Korte Kerkweg.



Afb.15. Zonering kleuren van antraciet, bruin/aardetinten, tot roodbruin (Bron: BügelHajema)

BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Vaart NZ 50, 9401 GN Assen | Utrechtseweg 7, 3811 NA Amersfoort | Balthasar Bekkerwei 76, 8914 BE Leeuwarden

T 0592 316 206 **E** info@bugelhajema.nl **W** www.bugelhajema.nl

IBAN NL44 RABO 0302 8100 80 **BIC** RABONL2U **KVK** 04030709