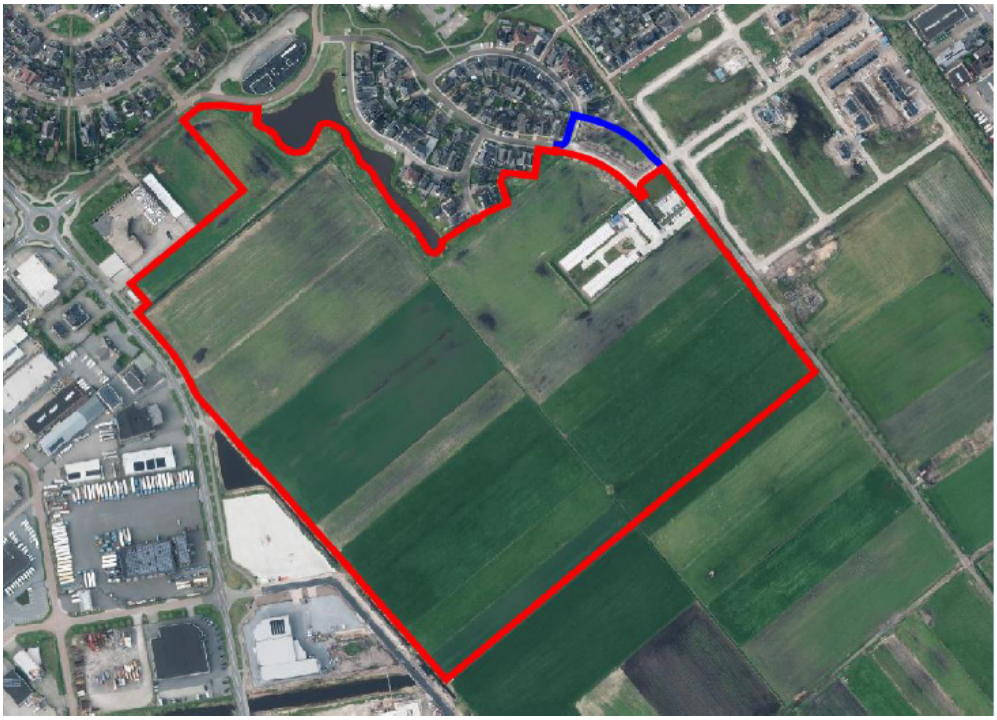
Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 18-03-25
Kenmerk: ADV/25 - 18694
Zaaknr: Z50452
Datum voorstel: 4-3-2025
Portefeuillehouder: Wethouder ing. L. Mulder

Onderwerp: Woningbouwontwikkeling De Slagen , 3e fase

Voorstel
instemmen met concept-stedenbouwkundige ontwerp De Slagen, 3e fase, januari 2025 (bijlage 1)

Inleiding
De woningen in de 2e fase van het woningbouwgebied De Slagen in Staphorst zijn nagenoeg allemaal verkocht. Voor de vervolgfase van de woningbouw is een concept stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. Het plan is in samenwerking tussen Staphorst Ontwikkeling B.V., de Vechthorst en de gemeente tot stand gekomen.
Het betreft een plan voor ruim 400 woningen en is globaal gesitueerd ten oosten van de Achthoevenweg, ten zuiden
van de Pieter Zandschool en ten westen van de reeds bestaand bebouwing. Zie ook onderstaande schets.



Na bestuurlijke instemming door college en raad met het nu voorliggende concept, worden de plannen verder uitgewerkt. De planning gaat er van uit dat eind 2026 gestart kan worden met de woningbouw. Partijen hebben uitgesproken zich in te willen spannen om het proces zo veel mogelijk te versnellen. Bij de verdere uitwerking van de planning, wordt onderzocht welke mogelijkheden daartoe aanwezig zijn, zonder daarbij de zorgvuldigheid uit het oog te verliezen.

Argumenten

1.1 In het doorlopen proces zijn alle relevante aspecten door de ambtelijke projectgroep beoordeeld en meegewogen hetgeen uiteindelijk geresulteerd heeft in het nu voorliggende concept stedenbouwkundig ontwerp.

De hoofdthema's die in het afwegingsproces een rol hebben gespeeld zijn: water, verkeer (intern, maar ook buiten het plangebied), woningbouwprogramma, woningdichtheid, milieu, gezondheid, spelen en groen.
Hieronder wordt kort op bovenstaande aspecten ingegaan.

Woningen
Het plan biedt ruimte aan ruim 400 woningen, met een bebouwingsdichtheid van ongeveer 23 tot 25 woningen per hectare. Het exacte aantal is afhankelijk van de invulling van de gronden langs de van Andelweg. Zie ook hieronder Kanttekening 3.
Het woningbouwprogramma ziet er als volgt uit: 30% sociale huur / 40% betaalbare koop / 30% dure huur en koop.
Hiermee wordt voldaan aan het doelgroepenbeleid en de Woondeal.

Verkeer
Het gemotoriseerde verkeer wordt zoveel mogelijk afgewikkeld via een nieuw te realiseren gebiedsontsluitingsweg met 30 km/h (GOW 30) in oost-westelijke richting aan de zuidzijde van deze woonuitbreiding. Deze verbinding sluit aan op de Achthoevenweg. Hiervoor dient een nieuw kruispunt in de vorm van een enkelstrooks rotonde gerealiseerd te worden. De aanleg van deze nieuwe verbinding zorgt er voor dat de bestaande infrastructuur, zoals de Van Andelweg, zo min mogelijk extra belast wordt door de toevoeging van deze nieuwbouw. Voor de fietsers worden zo aantrekkelijk mogelijke verbindingen gerealiseerd o.a. door verbindingen met de Van Andelweg, maar ook de Achthoevenweg.

Water
De nieuwe wijk krijgt een robuust en klimaatbestendig hemelwatersysteem dat het regenwater oppervlakkig, via goten, wegen en deels via infiltratieriolering afvoert naar nieuw aan te leggen wadi's en greppels. Deze voorzieningen bergen het hemelwater, laten het in de bodem infiltreren en zijn onderling zoveel mogelijk verbonden om een sterk systeem te vormen. Het systeem is voorzien van noodoverlopen, die bij extreme neerslag het overtollige water naar het oppervlaktewater afvoeren. Het waterschap is al vroegtijdig bij de planvorming betrokken en in het vervolgtraject wordt in samenspraak met het waterschap een waterhuishoudkundig plan opgesteld waarin de waterhuishouding nader wordt uitgewerkt.

Parkeren,
Ten aanzien van parkeren wordt voldaan aan de gemeentelijke normen.

Groen en spelen.
Het plan biedt voldoende ruimte voor groen in openbare ruimte en speelplekken. Deze groene ruimtes dragen bij aan de leefbaarheid en gezondheid van de bewoners door het bevorderen van fysieke activiteit, het verminderen van stress en het verbeteren van de luchtkwaliteit.
Daarnaast bieden ze een habitat voor diverse planten- en diersoorten, wat bijdraagt aan de biodiversiteit.

Bovendien is er aandacht besteed aan het onderhoud van deze groene ruimtes, zodat ze op lange termijn aantrekkelijk en functioneel blijven.

Samenvattend. Bij de ontwikkeling van het plan heeft een zorgvuldige afweging plaatsgevonden tussen de belangen van groen en spelen in openbare ruimte, de te bouwen woningen en andere gebruikers van de openbare ruimte, zoals waterbeheer en verkeer. Hierdoor is een evenwichtige en duurzame invulling ontstaan die zowel de woonkwaliteit als de ecologische en sociale waarde van de omgeving versterkt.

De Memo - Samenvatting Woningbouwontwikkeling De Slagen d.d. 19 februari 2025 van boo, adviseurs voor leefomgeving (bijlage 2) , gaat uitgebreider in op enkele aspecten, waaronder water en verkeer.

1.2 Het concept ontwerp dient na instemming als onderlegger voor het definitieve ontwerp.
De gemeente staat voor de uitdaging om in de periode van 2023 tot 2030 1000 woningen te realiseren. Een groot deel van deze woningen worden gebouwd in De Slagen. Het nu voorliggende plan omvat ruim 400 woningen, waarmee een substantieel gedeelte van de bouwopgaaf gerealiseerd kan worden. Gezien de omvang en het belang van deze bouwontwikkeling, wordt het wenselijk geacht dat bestuurlijk ingestemd wordt met het concept, alvorens deze wordt uitgewerkt tot een definitief ontwerp.

Kanttekeningen

1. *Er is sprake van een concept stedenbouwkundig ontwerp.*

Het concept zoals dat er nu ligt, dient nog verder uitgewerkt te worden tot een definitief ontwerp, die als onderlegger gaat fungeren voor de te volgen planologische procedure. In het proces van voorlopig- naar definitief plan, waarbij ook de participatie nog wordt doorlopen, is het mogelijk dat de plannen worden aangepast. In de uitwerking kan het bijvoorbeeld mogelijk zijn dat enkele woningtypen nog wijzigen in een andere type binnen de kaders van het gestelde programma (bijvoorbeeld door een aantal vrijstaande woningen te wisselen voor twee onder een kapwoningen). Het aantal woningen kan hierdoor licht stijgen, dan wel dalen. Mocht er sprake zijn van substantiële wijzigingen, dan zullen die ter instemming aan college / raad worden voorgelegd.

2. *Aan de zuidzijde van het plangebied wordt voorzien in de aanleg van een nieuwe ontsluitingsroute.*

De moties 89 / 120 richten zich op een adequate ontsluiting van De Slagen. Het college wordt daarbij opgeroepen over te gaan tot het voorfinancieren van de nieuwe ontsluitingsweg naar de Achthoevenweg.
De plannen voor de 3e fase voorzien hierin. Over de uitvoering, wijze van financiering etc. vindt nog nader overleg plaats met de ontwikkelaar.

3. *De strook langs de van Andelweg biedt ruimte voor algemene voorzieningen (onderwijs, medisch).*

De gemeente heeft bij de ontwikkelaar aangegeven dat er behoefte is aan ruimte voor onderwijs en- / of medische doeleinden. De gronden langs de Van Andelweg, met name tussen de Pieter Zandt school en de vijverpartij, zouden zich hiervoor uitstekend lenen. Aangezien de gemeente op dit moment in gesprek is met de ontwikkelaar over deze optie, zijn deze gronden in het concept ontwerp nog niet nader ingevuld.

4. *In de plannen is een groenstrook tussen het bedrijfsterrein De Esch IV en het woningbouwgebied De Slagen opgenomen.*

In de informele raad van 28 januari jl, is aangegeven dat door de raad een motie c.q. amendement is aangenomen, waarin wordt opgeroepen tot de aanleg van een groenzone tussen de woningbouw en het bedrijfsterrein De Esch IV.
Hierover wordt het volgende opgemerkt.
Op 18 maart 2018 is er bij de behandeling van het onderwerp "Behoefteonderzoek aanleg nieuwe bedrijfsterreinen" een amendement ingediend waarin gesproken wordt over de noodzaak van een overgangszone tussen woningbouw en bedrijfsterrein De Esch. Later wordt de tekst van het amendement aangepast en vervalt de tekst over de overgangszone.
In 2019 wordt het concept – bestemmingsplan Bedrijfsterrein De Esch IV opiniërend door de raad behandeld. In de stukken is dan een passage opgenomen over een groenwal tussen het bedrijfsterrein en de toekomstige woningbouw van 10 m. Bij de besluitvorming in 2021 wordt deze passage uit de stukken geschrapt omdat deze strook formeel geen deel uit maakt van het plangebied.
De conclusie is dat er geen formeel besluit van de raad ligt, waarin besloten wordt dat er een groenstrook aangelegd dient te worden tussen het bedrijfsterrein De Esch IV en de woningbouw in de Slagen.
Los van de discussie wat de raad hieromtrent beoogd heeft, voorziet het concept ontwerp in een groenstrook van ongeveer 10 m. tussen de woningbouw en het bedrijfsterrein. In de strook kan eventueel een wandelpad aangelegd worden, zodat de bewoners in de toekomst hiervan gebruik kunnen maken voor het maken van een "ommetje". Bij de verdere uitwerking wordt de zone zodanig vorm gegeven, dat voldaan wordt aan de milieuregelgeving met betrekking tot de in acht te nemen afstanden tussen woningbouw en bedrijvigheid.

5. *De gemeente is verantwoordelijk voor de aan te leggen rotonde in de Achthoevenweg.*

In argument 1.1 onder het kopje Verkeer wordt ingegaan op de aan te leggen rotonde in de Achthoevenweg. Aangezien deze rotronde gesitueerd is buiten het exploitatiegebied, zoals beschreven in de samenwerkingsovereenkomst met Staphorst Ontwikkeling B.V., is de gemeente verantwoordelijk voor de aanleg van deze infrastructurele voorziening en komen de kosten hiervan voor rekening van de gemeente. Zodra het plan verder is uitgewerkt, wordt hierop teruggekomen.

Keuze en effect
Instemmen met het concept stedenbouwkundige ontwerp, maakt het mogelijk een volgende stap te zetten in het proces dat moet resulteren in een definitief ontwerp. Uiteindelijk resulteert dit in een wijziging van het Omgevingsplan, waarmee woningbouw in De Slagen mogelijk wordt gemaakt.

Beleid- en regelgeving
n.v.t.

Financiën, Belastingen, risico's en beheersmaatregelen
De gesprekken door Staphorst Ontwikkeling B.V. met andere grondeigenaren in het plangebied zijn nog niet allemaal afgerond. Verwerving van de gronden, dan wel overeenstemming over passende ontwikkeling van de grond, is noodzakelijk om tot een planontwikkeling conform het concept stedenbouwkundige ontwerp te komen.

Uitvoering
n.v.t.

Communicatie

Om de inwoners van Staphorst en andere belanghebbenden / belangstellenden goed geïnformeerd te houden over de vorderingen van de woningbouwplannen voor De Slagen, wordt er een Persbericht verstuurd. Daarnaast wordt de informatie op de gemeentelijke website rond De Slagen geactualiseerd. In het kader van de participatie wordt een inloopmiddag / - avond georganiseerd. De locatiekeuze en de uitgangspunten van het plan staat hierbij niet open voor participatie, wel kan geparticipeerd worden over de concrete invulling van het plan. Overigens is Staphorst Ontwikkeling B.V. als initiatiefnemer verantwoordelijk voor het participatietraject.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

1. Concept-stedenbouwkundig ontwerp, 3e fase
2. Memo - Samenvatting Woningbouwontwikkeling De Slagen d.d. 15 januari 2025 van boo, adviseurs voor leefomgeving met de volgende bijlages:
   - 2.a. Memo ontsluitingsstructuur De Slagen d.d. 03-06-2-24
   - 2.b. memo wateropgave De Slagen d.d. 10-12-2024
   - 2.c. Rapportage planologische milieuscan d.d. 30-10-2024.
3. Verbeelding programma.
4. Verbeelding ruimtegebruik.
5. Verbeelding verkeersstructuur.
6. Moties 89.
7. Motie 120.

Burgemeester en wethouders van Staphorst,

J. ten Kate , burgemeester.

M.T. van de Wetering , secretaris.

De raad van de gemeente Staphorst; Zaaknr. Z50452

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 04-03-25

gelet op het bepaalde in de Omgevingswet met betrekking tot het wijzigen van een omgevingsplan;

overwegende dat:

de woningen in de 2e fase van De Slagen (nagenoeg allemaal) verkocht zijn;

het gezien de behoefte aan woningen in Staphorst gewenst is dat een volgende fase van de woningbouwlocatie De Slagen in procedure wordt gebracht;

het voorliggende concept stedenbouwkundige ontwerp de basis vormt voor de verdere planontwikkeling;

B E S L U I T:

In te stemmen met concept-stedenbouwkundige ontwerp De Slagen, 3e fase, (bijlage 1)

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Staphorst van 01-04-25

J. ten Kate , voorzitter

S.M.H. Voortman ,griffier