Stedenbouwkundige doorvertaling woonbehoefteonderzoek

2024-2030

Gemeente Staphorst

21 mei 2024



SVP

Colofon

Publicatiedatum
21 mei 2024

In opdracht van
Gemeente Staphorst

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

Voorbehoud
Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

E-mail
info@svp-svp.nl

Ontwerp
Maartje Luisman
Leon Hietbrink
Alexandra van Swinderen
Karlijn Verwers

Stedenbouwkundige doorvertaling woonbehoefteonderzoek

2024-2030

Gemeente Staphorst

21 mei 2024

Inhoudsopgave

Inleiding 7

Opgave & Uitgangspunten 9

1 | De opgave - kwantitatief en kwalitatief 10
2 | Kaders - analyse 12
3 | Typisch gemeente 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 typologieën 39
8 | Spel als instrument voor participatie 40

Stedenbouwkundige doorvertaling tot 2030 43

9 | Doorvertaling 2024-2030 44








Inleiding

Er is een tekort aan woningen in Staphorst. Het 'Woonbehoefteonderzoek Staphorst 2023' laat dat duidelijk zien; er zijn 1.000 woningen nodig tot 2030 en nog eens 1.000 woningen tot 2040. Deze 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 types en aantallen woningen. Want 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 kaart waarin aangegeven staat waar toekomstige ontwikkelingen plaats gaan vinden en wat voor soort woonmilieus hier voorzien zijn met de aantallen woningen. Deze stedenbouwkundige doorvertaling vormt de basis voor het grondbeleid, het volkshuisvestingsprogramma en daaruit voortkomende woningbouwprojecten, het opstellen van kaders voor woningbouwontwikkelingen en dient als bouwsteen voor 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: twee-onder-één-kap-woningen 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 andere belangrijke doelstelling bij deze doorvertaling is dan ook om de betrokkenen inzicht te geven in 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 ambtenaren, college, gemeenteraad, dorpsraden, jongerenraad, woningcorporatie en makelaars betrokken bij de planvorming. Verder zijn er gesprekken geweest met de provincie Overijssel, het Waterschap Drents Overijsselse Delta, Het Oversticht (welstand), Enexis (stroom) en Rendo (gas). De sessies zijn niet alleen breed ingestoken wat betreft het aantal deelnemers, maar ook wat betreft de input. Iedereen kon aangeven waar welke woonmilieus een plek kunnen krijgen binnen de gemeentegrenzen. Door met elkaar in gesprek te gaan zijn de mogelijkheden en onmogelijkheden duidelijk geworden. Ook werd duidelijk dat de woningbouwopgave ook in samenhang gezien moet worden met keuzes voor nieuwe infrastructuur, voorzieningen, recreatie, bedrijven en energie. De omgevingsvisie gaat meer inzicht 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 tot 2030 (1.000 nieuwe woningen).

In aanvulling op dit document zijn ook eerste vertrouwelijke verkenningen gedaan voor de stedenbouwkundige doorvertaling tot 2040. Deze worden meegenomen bij het herijken van de omgevingsvisie en kunnen in de toekomst verder uitgewerkt worden tot nieuw beleid.

Opgave & Uitgangspunten

1 | De opgave - kwantitatief en kwalitatief

Simpel gezegd luidt de opdracht om circa 1.000 woningen toe te voegen tot 2030. Daarop volgend kan tot 2040 nog eens behoefte zijn aan 1.000 woningen. 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 gemeente Staphorst!

Vraag één is: wat is typisch gemeente 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 leidraad bij alle gemaakte keuzes.

Woningaantallen

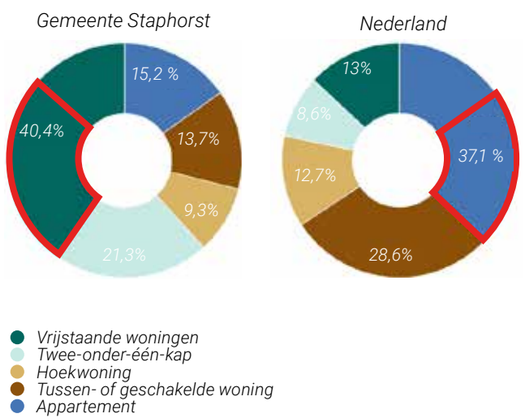
Vanuit het woonbehoefteonderzoek (*Woonbehoefteonderzoek Staphorst 2023 - Toelichting, ABF november 2023*) is de kwantitatieve opgave onderbouwd voor het aantal nieuwbouwwoningen tot 2030 (zie tabel 1). Deze aantallen zijn als uitgangspunt genomen voor de stedenbouwkundige doorvertaling. Er wordt in deze doorvertaling uitgegaan van 30% extra woningen in verband met uitval om welke reden dan ook.

Mix van doelgroepen en woningtypen

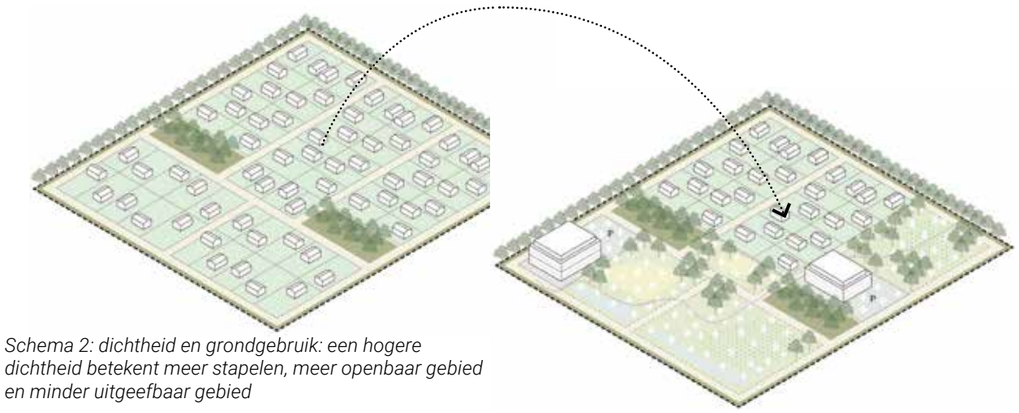
De huidige woningvoorraad in Staphorst laat relatief veel dure woningen (vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap-woningen) zien op relatief grote kavels. Voor starters en senioren zijn er weinig kleinere, goedkopere woningen beschikbaar. Ook het aantal sociale huurwoningen is relatief laag; in Staphorst 11%, in Nederland 34% en in landelijke gemeenten normaal rond de 20%. In de toekomstige ontwikkelingen moet hier rekening mee gehouden worden. De gemeente hanteert voor nieuwe woningbouwprojecten het '30-40-30-principe', conform de afspraken tussen gemeenten, provincies en het Rijk die in het geval van de gemeente Staphorst vastgelegd zijn in de Woondeal West-Overijssel. Dit houdt in dat van de gehele opgave 30% in het sociale huursegment, 40% in de middenhuur (tot 1.000 euro per maand) en betaalbare koop (tot 355.000 euro) en maximaal 30% in het dure koop- en huursegment mag landen. Dit zal dus leiden tot andere streekeigen woonbuurten qua sfeer en uitstraling dan tot nu toe gebouwd zijn in de gemeente Staphorst.

	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

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 percentage 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 en natuurinclusieve openbare ruimte en om gestapelde 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 moeten er voldoende infiltratiemogelijkheden 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 de dorpen in de gemeente Staphorst.



2 | Kaders - analyse

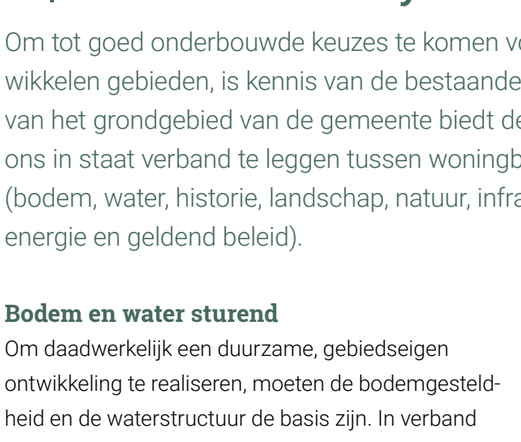
Om tot goed onderbouwde keuzes te komen voor het aanwijzen van mogelijk nieuw te ontwikkelen gebieden, is kennis van de bestaande situatie noodzakelijk. De ruimtelijke analyse van het grondgebied van de gemeente biedt de kaders -of spelregels- voor de visie. Het stelt ons in staat verband te leggen tussen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

Bodem en water sturend

Om daadwerkelijk een duurzame, gebiedseigen ontwikkeling te realiseren, moeten de bodemgesteldheid en de waterstructuur de basis zijn. In verband met overstromingsrisico's, grondwaterstanden en waterafvoer spreekt het voor zich om geen grootschalige 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 worden gehouden. Door het laagveengebied ongemoeid te laten, blijft de kenmerkende 'bodemtweedeling' zichtbaar.

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 geworden. Voor nieuwe boerderijen was er beperkt ruimte tussen de bestaande boerderijen, daarom zijn er veel boerderijen achter elkaar gebouwd in plaats van 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. Daar waar de ontginningsassen uiteindelijk samenkwamen richting het oosten ontstond het buurtschap Punthorst. 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.



Schema 3: bodemkaart Staphorst



Schema 4: historische ontwikkeling





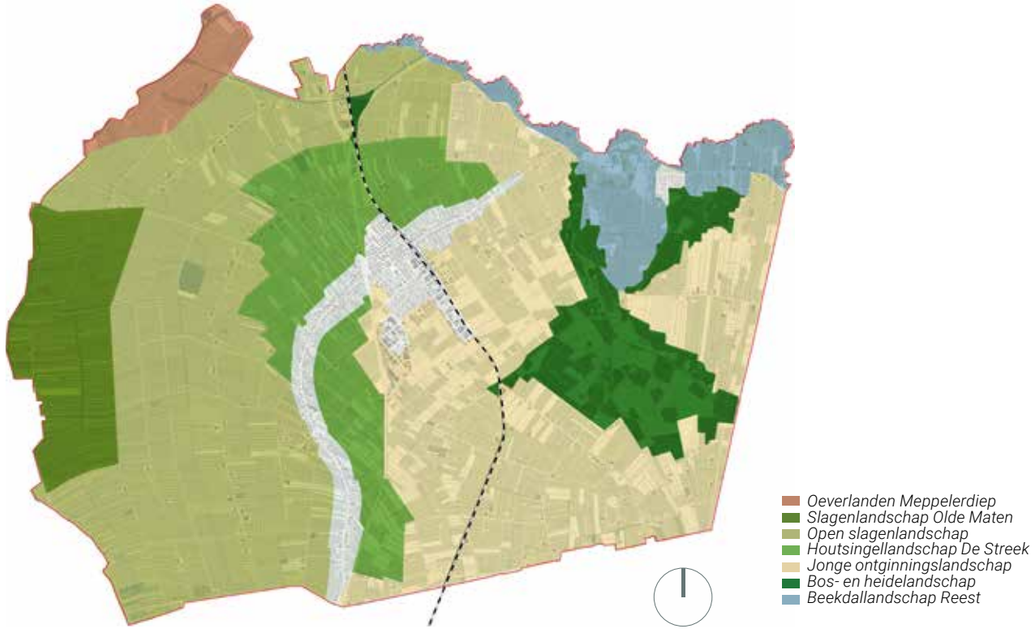
Landschapstypen

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 behoud van de landschapsstructuur.



Schema 5: Landschapstypen

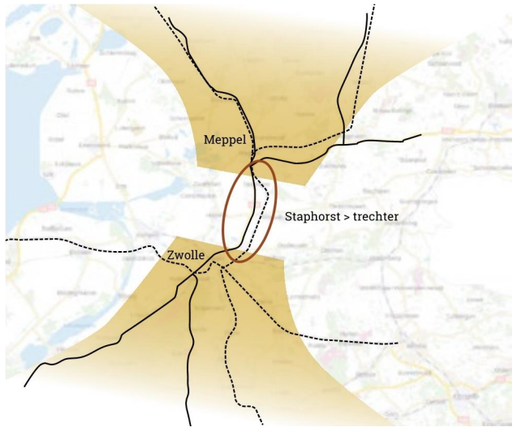


Infrastructuur

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 opstoppingen. 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 Oude Rijksweg. 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. 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.

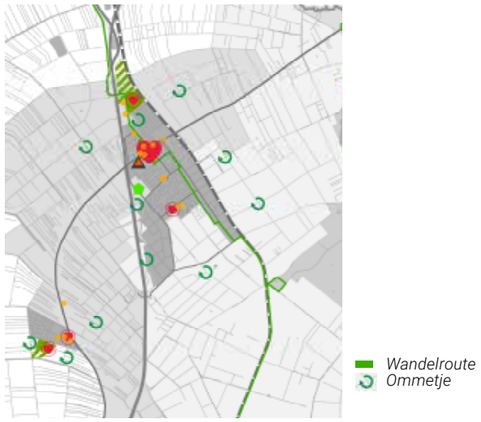
Bij de ontwikkeling van nieuwe infrastructuur, woongebieden en bedrijventerreinen is het daarnaast van belang rekening te houden met wandelaars. Bied ruimte aan wandelaars en creëer geen barrières en obstakels. Door wandelen te stimuleren bied je een goed alternatief voor de korte autoritjes en draag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



Schema 6: de infrastructurele trechter



Schema 7: infrastructuuropgaven
(Bron: Omgevingsvisie Staphorst 'voor elkaar!', d.d. 9-1-2018)



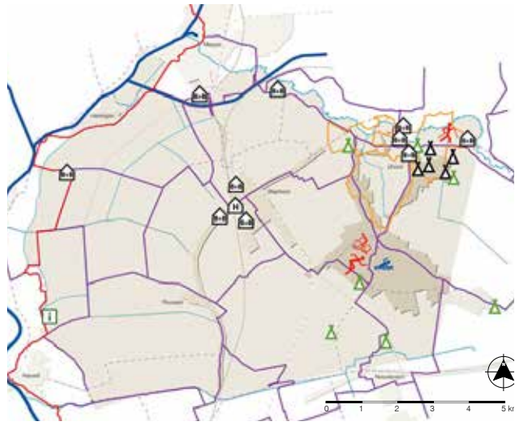
Schema 8: wandelroutes en ommetjes
(Bron: Omgevingsvisie Staphorst 'voor elkaar!', d.d. 9-1-2018)

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 moeten hier nieuwe plekken voor gecreëerd 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. Ook dient het netwerk verbeterd te worden richting het westen, waardoor de natuurgebieden Olde Maten en verderop Weerribben-Wieden beter verbonden worden.



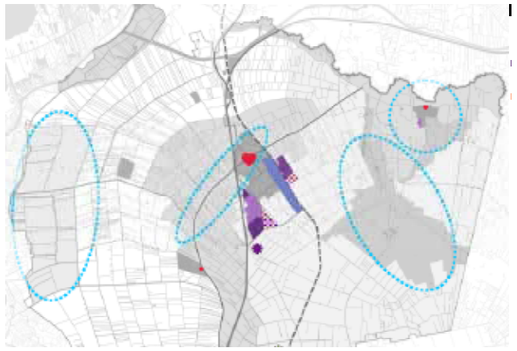
Schema 9: voorzieningen



Schema 10: recreatie
(Bron: Omgevingsvisie Staphorst 'voor elkaar!', d.d. 9-1-2018)

Bedrijven en energie

De grootste bedrijventerreinen liggen aan de zuidkant van Staphorst langs het spoor en langs de snelweg. Logisch is om deze spoor-snelweg-corridor verder te laten 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. Dit gebied is door de gemeente aangewezen als clustergebied voor windenergie en is als zodanig ook in de provinciale omgevingsvisie opgenomen.



Schema 11: bedrijfslocaties
(Bron: Omgevingsvisie Staphorst 'voor elkaar!', d.d 9-1-2018)

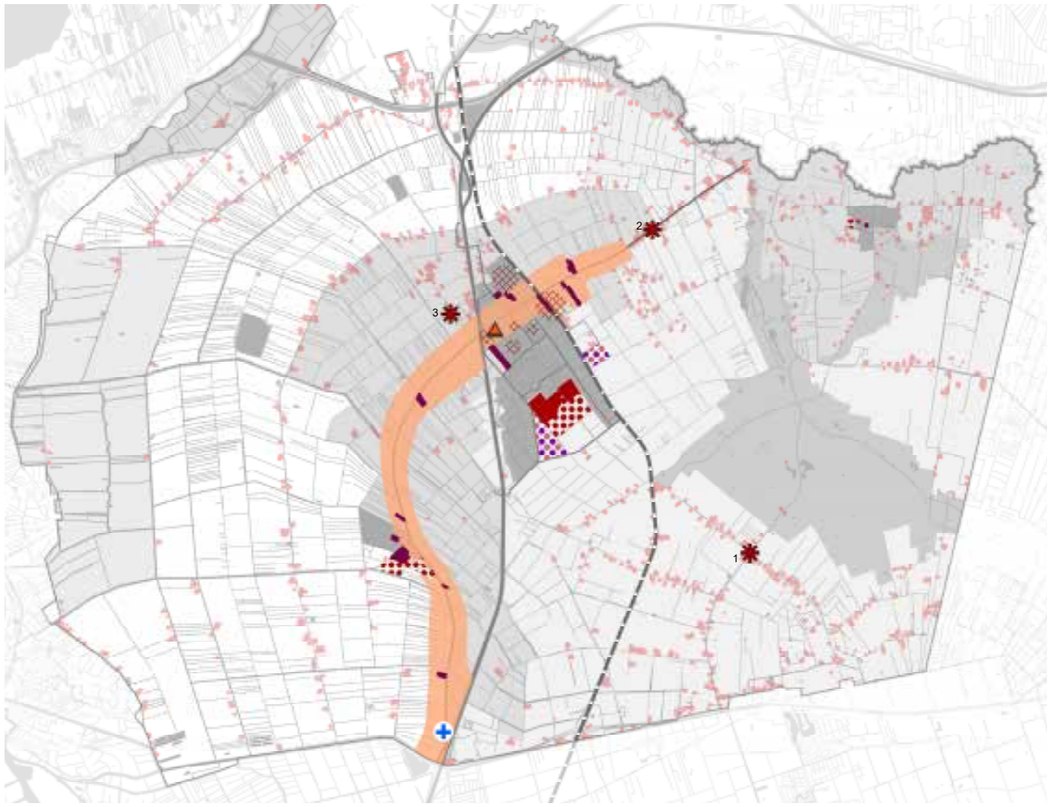


Schema 12: geluid snelweg en spoor

Beleid bebouwing

Op dit moment wordt 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 stedenbouwkundige doorvertaling van het woonbehoefteonderzoek borduurt voort op deze trends. Ook de manier waarop dit in de omgevingsvisie beschreven is moet een logisch vervolg te krijgen in deze ruimtelijke doorvertaling. In de omgevingsvisie wordt een drietal stappen onderscheiden, waarbij de ladder van duurzame verstedelijking geldt (inbreiding gaat voor uitbreiding):

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 'open-plekken-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 nieuwe woonwijk De Slagen ten zuiden van Staphorst en Rouveen-Zuid.
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!', d.d. 9-1-2018)

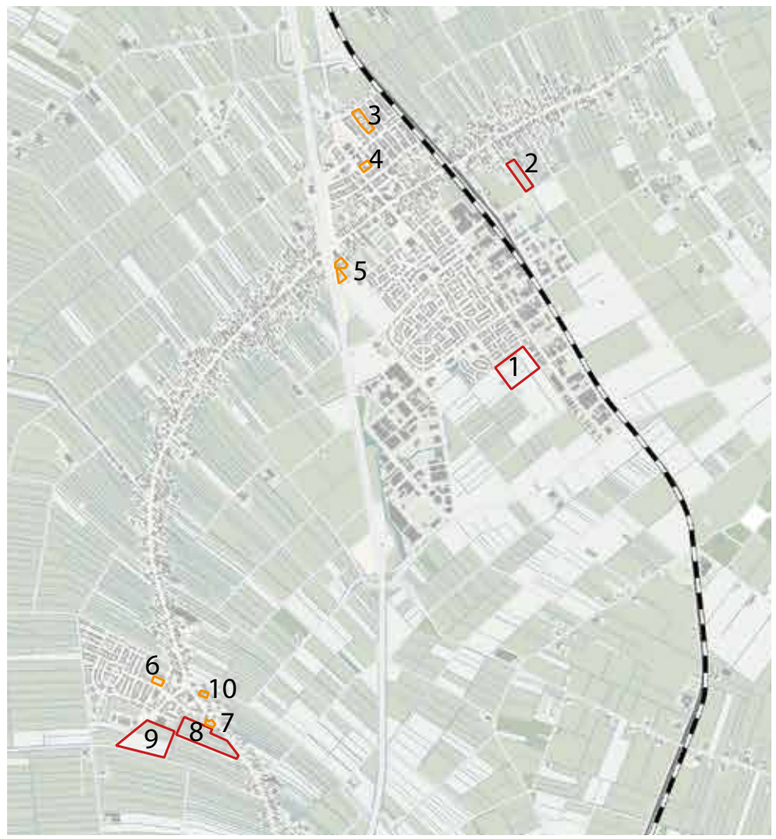




Voorbeelden van transformatielocaties waar appartementen worden toegevoegd (SO3 en Dienstencentrum.

Huidige bouwprojecten

Op dit moment is 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 wordt 30% in het sociale huursegment gebouwd, 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)Supermarktlocatie

Schema 14: lopende bouwprojecten

3 | Typisch gemeente Staphorst!

Aan het begin van de werksessies was onze eerste vraag aan de deelnemers: ‘Wat is typisch gemeente Staphorst?’ en gedurende het traject is dit nog vaak ter sprake gekomen. Uit al die gesprekken kwam een aantal thema’s steeds weer naar voren. Dit zijn niet zozeer kenmerken die direct in een stedenbouwkundige doorvertaling van het woonbehoefteonderzoek te vatten zijn, maar ze vormen wel een rode draad die vanaf de start van dit traject tot aan het ontwerpen van de laatste stoeptegel in het achterhoofd aanwezig is.



Afbeeldingen die de medewerkers van de gemeente zien als typisch gemeente Staphorst.

Dorps

Dorps is een breed begrip. In de gemeente Staphorst staat dorps voor de sociale cohesie in een dorp, maar ook voor de groene woonomgeving en natuurlijk de karakteristieke boerderijen langs De Streek. Ontmoeting bevordert de sociale interactie, bijvoorbeeld door ‘s avonds een wandeling te maken door het dorp. Een mengeling van verschillende woningtypes, voorzieningen, werken en recreatie zorgen voor een gevarieerd en levendig straatbeeld. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijke en leefbare omgeving waar de bewoners zich verbonden voelen met hun dorp en de natuurlijke omgeving.

Ondernemend

Van oudsher worden rondom de eigen woning initiatieven ontplooid en eigen ondernemingen opgestart; de Staphorster is een doener. Ruimte bieden voor creativiteit, ondernemerschap en doorgroeimogelijkheden zijn belangrijke voorwaarden om in de eigen omgeving te gedijen.

Eigenzinning

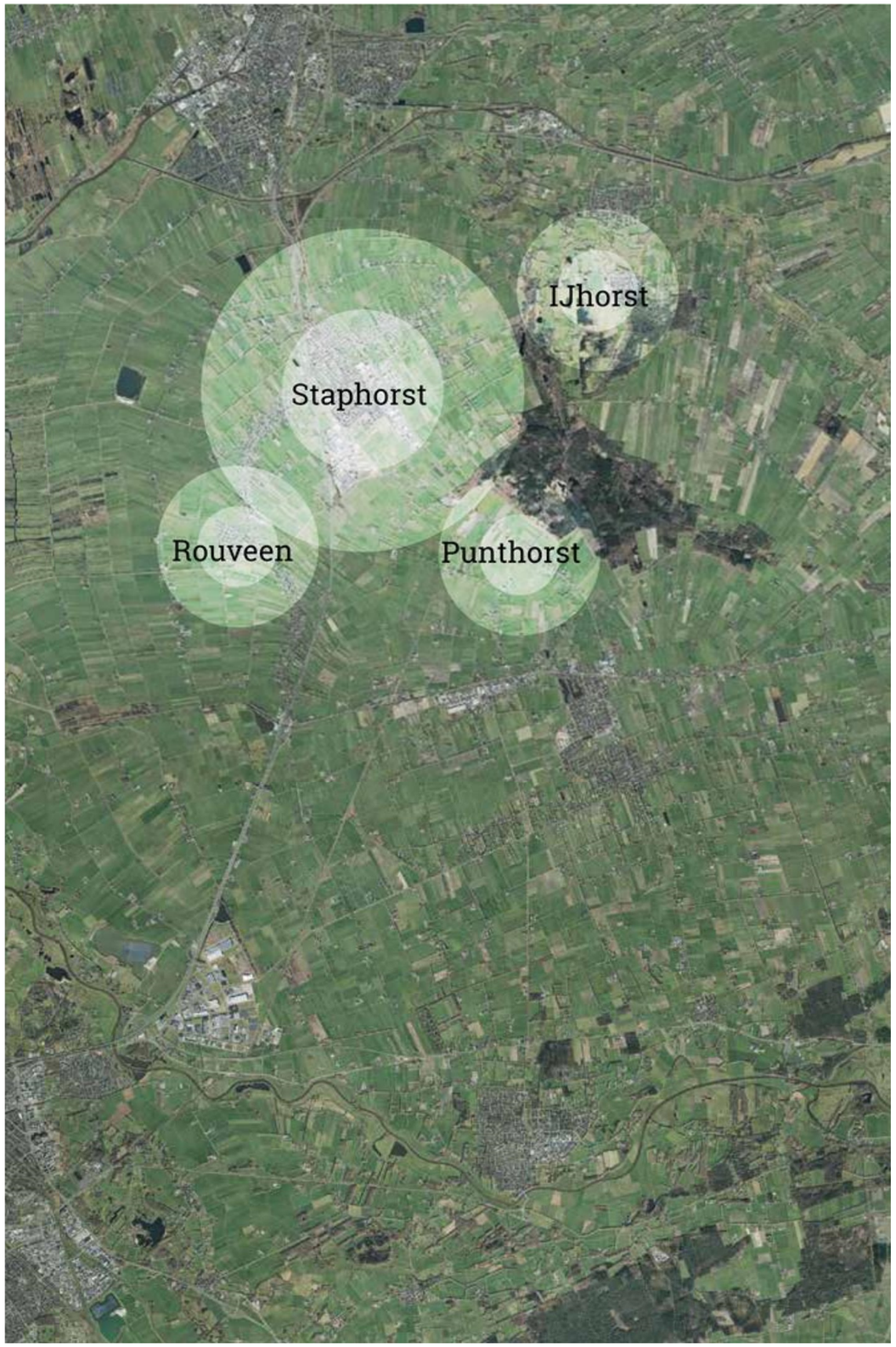
Inwoners van de gemeente Staphorst zijn eigenzinning, ze lossen hun eigen problemen op, zetten hun schouders eronder. Ze volgen daarbij hun eigen aanpak en geloven hierin. Daardoor zijn ze grotendeels op zichzelf staand en onderscheidend in een eigen karakter en stijl.

Samen

Belangrijk voor een hechte gemeenschap is het samenzijn waarvoor een goed ingerichte openbare ruimte essentieel is. Niet alleen voor een ommetje, maar ook om te verblijven. Goede ontmoetingsplekken vormen de basis voor de sociale cohesie in de dorpsgemeenschap.



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 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 moeten 670 nieuwe woningen gemaakt worden, waarvan ongeveer een derde sociale huurwoningen. In De Slagen en aan de noordkant is er ruimte voor uitbreiding en ligt een aantal inbreidingsmogelijkheden. Uitdaging is om het voorzieningenniveau op peil te houden en de nu al krappe infrastructuur te upgraden.

In Rouveen moeten 215 woningen extra komen, waarvan een kwart sociale huurwoningen. Deze woningen worden vooral ontwikkeld aan de zuidkant van het dorp. Een nieuwe supermarkt is een grote wens en in plaats van de ontsluiting over De Streek is een alternatieve ontsluiting 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 laagst. Langs de Mr. J.B. Kanlaan liggen kansen voor het toevoegen van woningen.

Ruimtelijke identiteit

Elk dorp heeft een eigen sfeer en karakter die mede door het omliggende landschap is ontstaan. Wij gaan op basis van de kenmerken van elk 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; een structuur waarin de straten haaks op elkaar staan. Uitzondering hierop is 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 (hoger gelegen en een rationelere opzet met kamers begrensd 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. 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 ertussen die wordt benadrukt door de restanten van perceelgrensbeplanting.

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 en reliëf. Middenin 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

=

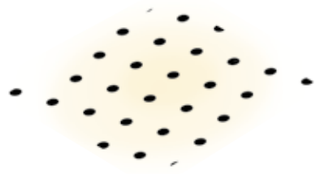




wonen aan de dorpsrand

=





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. Elk 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, maar bieden wel ruimte aan dezelfde doelgroepen. De dichtheid en woonsfeer is verschillend, maar ook het samenspel tussen bebouwing en landschap.

Compact dorps

Een levendig, divers en gemeenschapsgericht gebied met een relatief hoge dichtheid met naast kleinere grondgebonden woningetypologieën ook kleine appartementencomplexen, winkels en voorzieningen. Alles in de korrel van het historische dorpshart, dus kleinschalig, gevarieerd en met historisch besef ontwikkeld.
Er is vollop 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





Wonen aan de dorpsrand

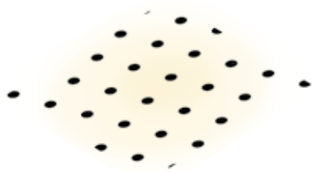
Een leefomgeving die een mix van landelijk en dorps leven combineert. De voorzieningen nog steeds op loop- of fietsafstand, maar niet direct naast de woning. Dit in combinatie met de iets lagere bebouwingsdichtheid met meer ruimte voor groen en water zorgt voor een rustige plek direct naast de landelijke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



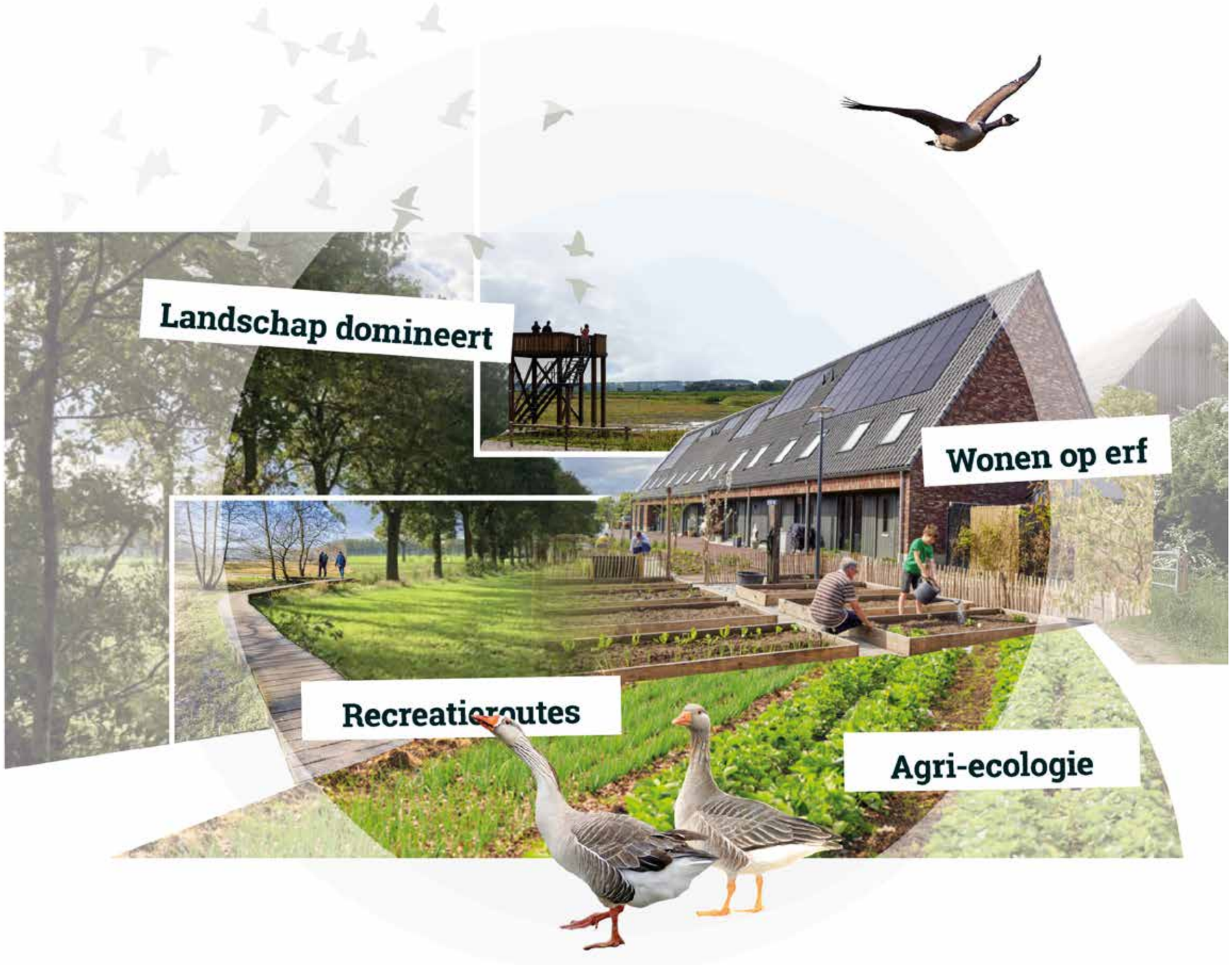
15-25 wo/ha

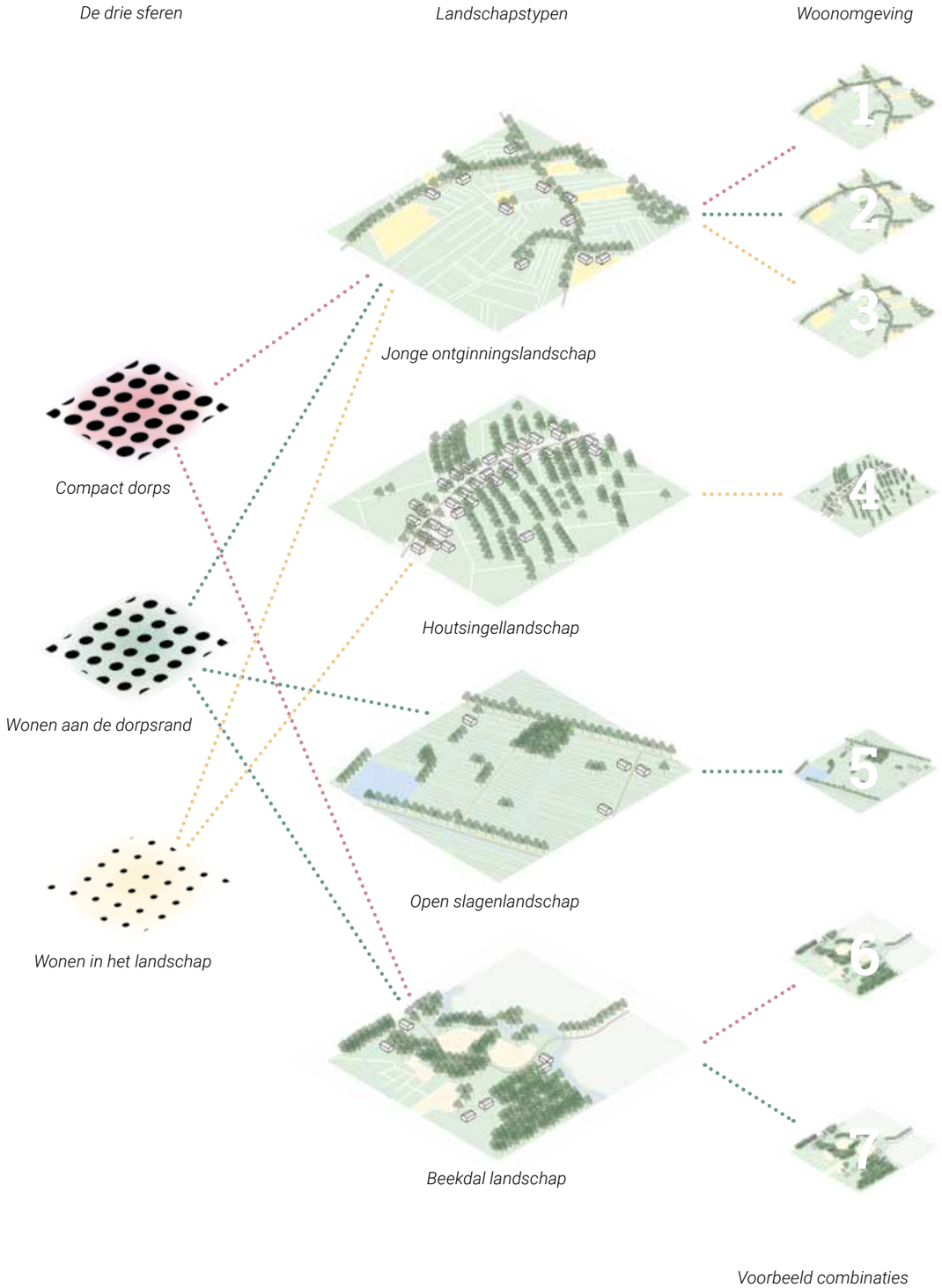
Wonen in het landschap

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 groot schuurvolume. De voorzieningen enigszins op afstand, maar middenin het landschap of de natuur. De woningtypologieën zijn agrarisch georiënteerd.



5-15 wo/ha





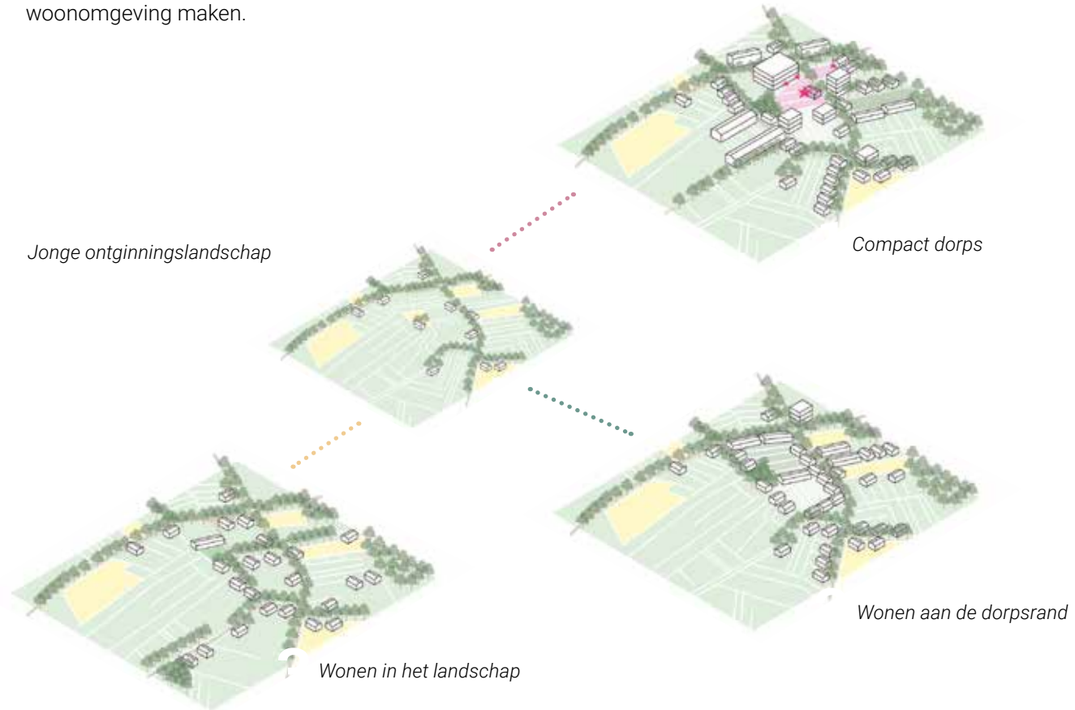
Voorbeeld combinaties

6 | De nieuwe woonomgeving - op maat gemaakt

Hoe het combineren werkt

Naast de verschillende woonsferen hebben we te maken met verschillende landschappelijke ondergronden waarin woningen gebouwd kunnen worden. Ieder landschapstype heeft zijn eigen wetmatigheden en dus gelden binnen elk landschap andere uitgangspunten om tot een goede ontwikkeling te komen die écht passend is bij de locatie.

Elke woonsfeer levert in een ander landschap dus een andere leefomgeving of woonbuurt op. Zo kan op verschillende plekken binnen de gemeente een op maat gemaakte ontwikkeling plaatsvinden met de juiste dichtheid, gewenste woningtypes en de ruimtelijke kenmerken die het een typische Staphorster woonomgeving maken.













7 | Een staalkaart van nieuwe typologieën

Sterke basis

Staphorst, Rouveen, IJhorst en Punthorst veranderen geleidelijk de komende jaren. Er komt een grotere diversiteit aan woningen om starters en jonge gezinnen de kans te geven in hun bekende omgeving te blijven wonen. Maar er komen ook woningen voor senioren om oud te worden in hun eigen vertrouwde dorp. Om voor doorstroming te zorgen, worden verschillende types woningen toegevoegd. 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 gaat uit naar 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 weinig beperkingen wat betreft inpassing van de woningtypologieën, binnen alle drie de woonsferen zijn ze denkbaar. Elke nieuwe ontwikkeling heeft eigen richtlijnen, bepaalde ontwikkeldoelen en beoogde doelgroepen. Bij elke nieuwe ontwikkeling is het de uitdaging om de juiste combinatie van woningtypes te bepalen en moet gekeken worden naar de ligging van het project, sociale en fysieke context, landschapstype, hoofdstructuren en hoe de types woningen op de juiste manier toegepast kunnen worden binnen de sfeer.
Zo kunnen appartementen ingepast worden in een compact dorps gebied - mits rekening houdend met de directe omgeving - met als als voordeel de nabijheid van voorzieningen. Maar ook aan de rand van het landschap met een prachtig uitzicht en wat meer open ruimte eromheen.

8 | Spel als instrument voor participatie

Als opmaat naar de stedenbouwkundige doorvertaling hebben we met ambtenaren, de gemeenteraad, het college, jongerenraad, dorpsraden, makelaars en woningcorporatie 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 gesprek 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 tot 2030 op logische plekken binnen het gemeentelijk grondgebied. Er werd 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. Elk tegeltje is uniek: met eigen programma en stedenbouwkundige opzet. De tegeltjes verschillen qua verhouding koop/huur, woningtypes, maar ook verhouding uitgeefbaar/groen en infra.

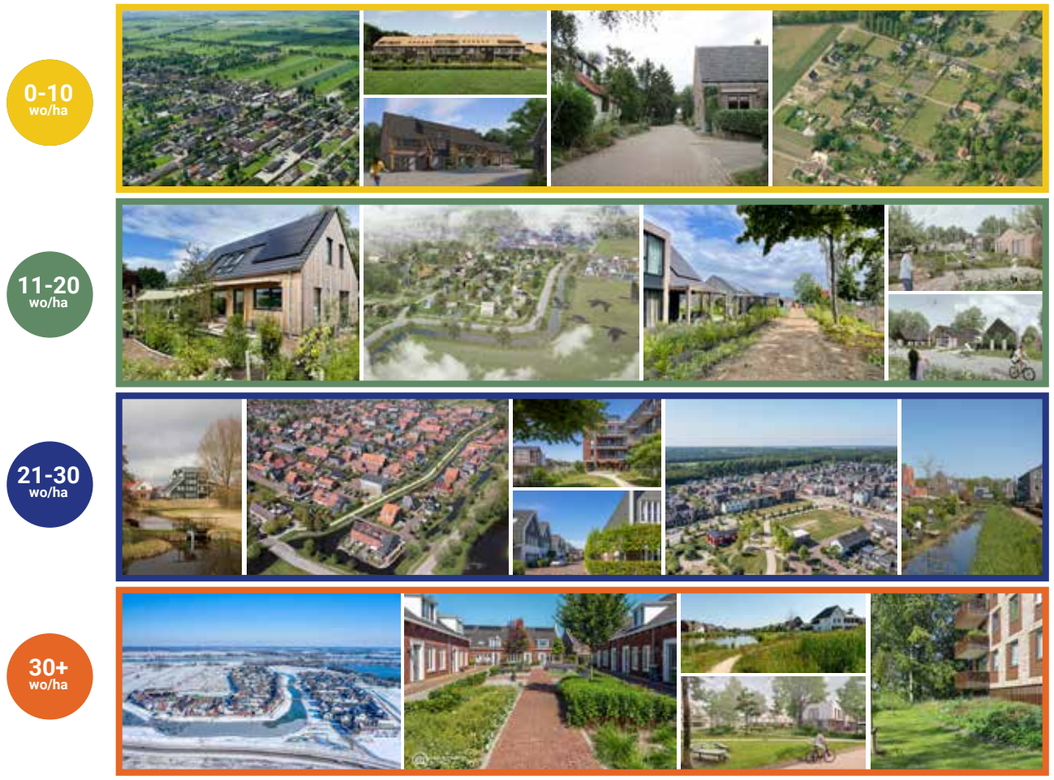
Resultaat

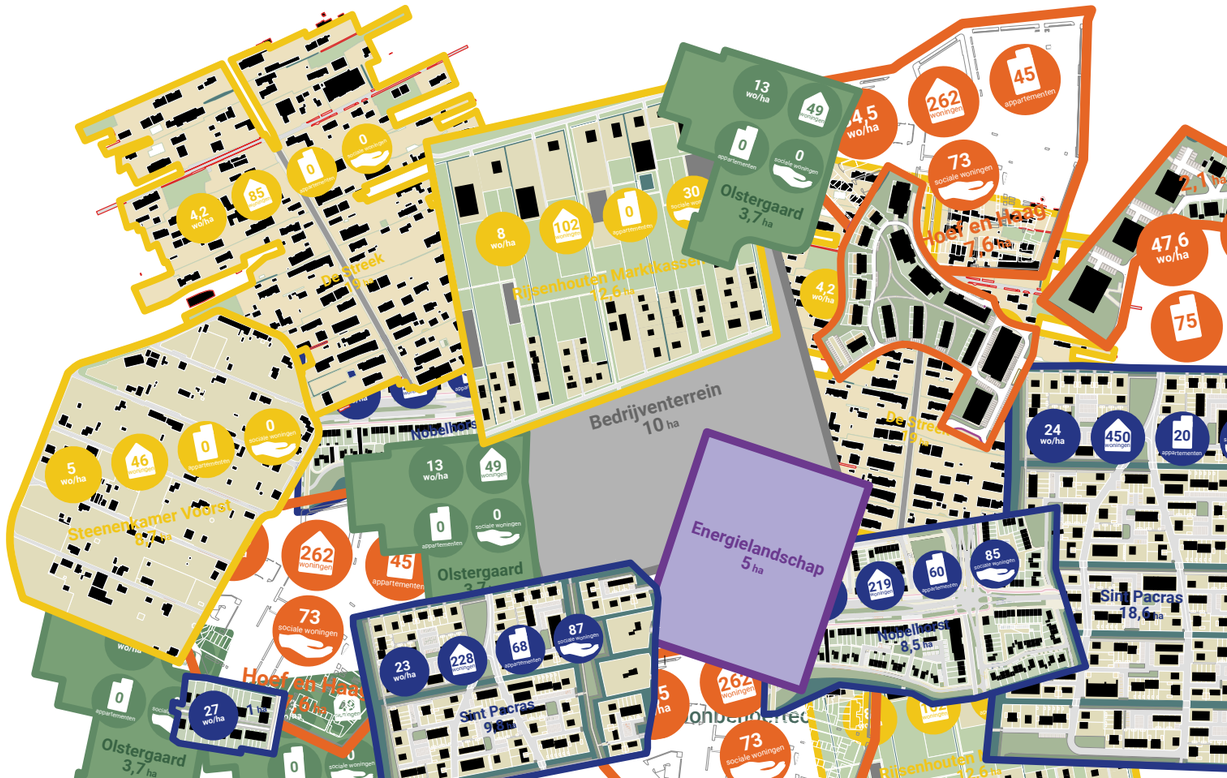
Het bleek relatief eenvoudig 1.000 woningen toe te voegen, het ruimtebeslag was beperkt. Maar dit wordt ook grotendeels bepaald door de gekozen dichtheid. Direct werd duidelijk dat je niet alleen na kunt denken over woningen toevoegen, maar dat ook gekeken moet worden naar het toevoegen van voorzieningen,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







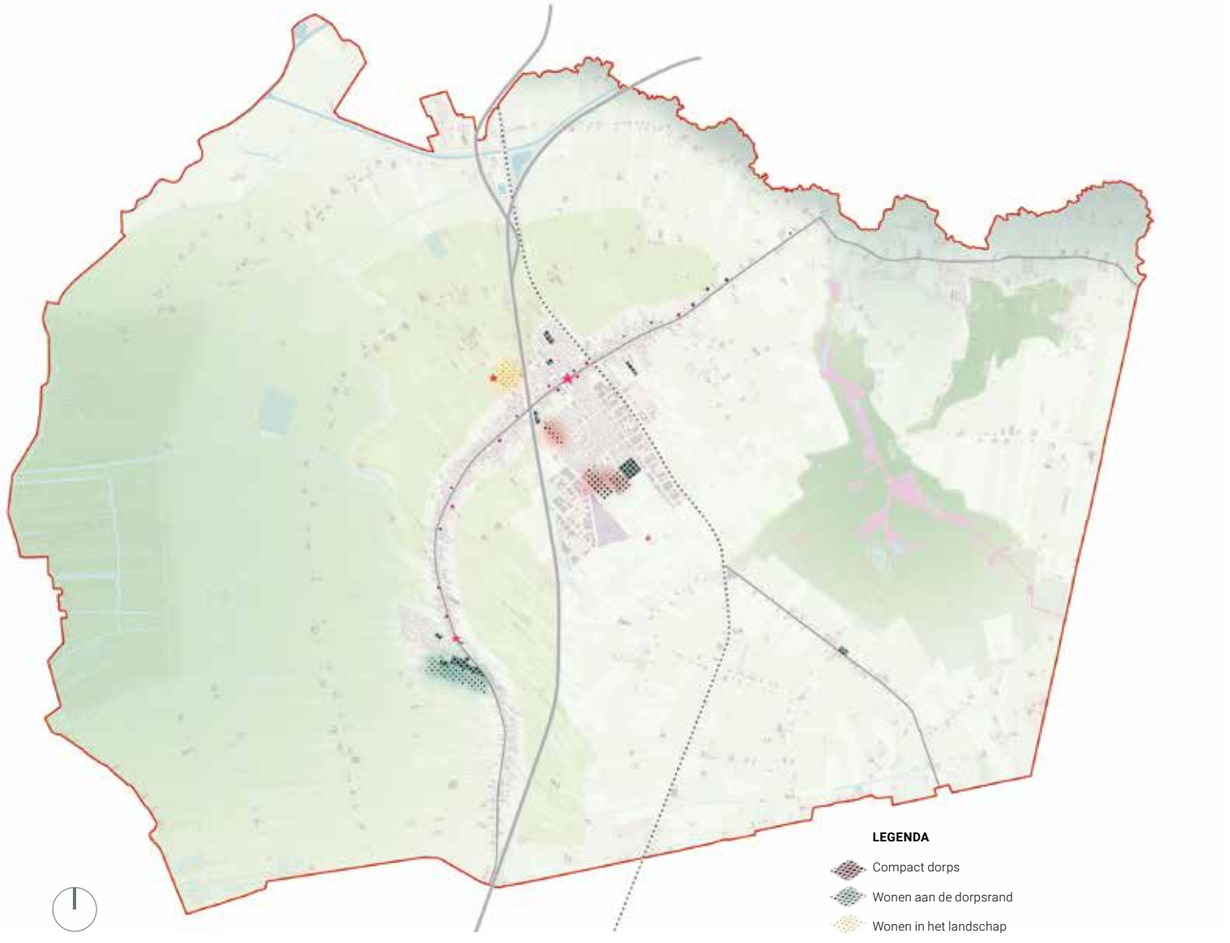




Stedenbouwkundige doorvertaling tot 2030

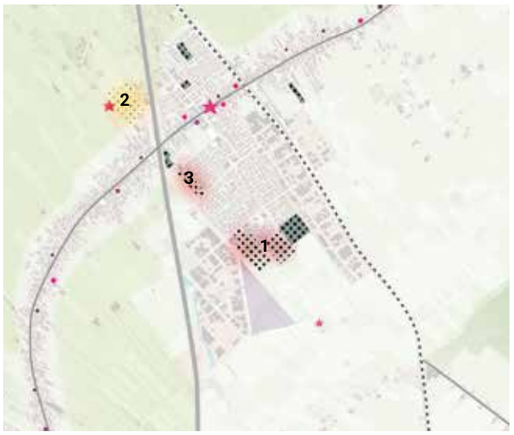
9 | Doorvertaling 2024-2030

Tot 2030 wordt 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. Een deel van de tot 2030 beoogde locaties is niet zichtbaar in onderstaande kaart; deze zijn geheim. Na 2030 zijn meerdere scenario's denkbaar. Deze worden meegenomen bij het herijken van de omgevingsvisie en kunnen in de toekomst verder uitgewerkt worden tot nieuw beleid.



Kern Staphorst

De Slagen is het gebied waar de meeste woningen toegevoegd worden; tot 2030 komen hier in fase 3 nog ongeveer 300 woningen bij. Woningen kunnen hier in relatief hoge dichtheid gebouwd worden in de compacte dorpse sfeer. Tussen dit nieuwe woongebied en de omliggende bedrijventerreinen wordt een groene buffer voorgesteld die ook dient als verbinding met het omliggende jonge ontginningslandschap.
Aan de noordkant van Staphorst kan langs de Schuthekkeweg gebouwd worden. Nabij de bestaande basisschool wordt ontwikkeld in het houtsingellandschap achter De Streek. Hier kan men wonen in het landschap. Dit betekent een vrij lage woningdichtheid, maar wel dichtbij het voorzieningencentrum 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 compacte dorpse sfeer gebouwd worden. In totaal worden in de kern Staphorst ongeveer 750 nieuwe woningen voorzien, waarvan 220 binnen bestaande ontwikkelingen.



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

Kern Rouveen

In Rouveen zullen in aansluiting op de nieuwbouw in Rouveen-Zuid nog twee fases volgen om hier woningen toe te voegen aan de rand van het dorp. De totale ontwikkeling bestaat uit ongeveer 360 woningen. Nabij het centrum van Rouveen zal mogelijk een supermarkt komen. De woningbouwontwikkeling vindt plaats in het open slagenlandschap en vereist daarmee extra aandacht voor een goede landschappelijke inpassing.



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

Kern IJhorst

Bij de kern IJhorst zullen ongeveer 30 woningen bijgebouwd worden tot 2030. Vanwege de ligging tussen waardevolle landschappen van bos en heide en het beekdal ligt een uitbreiding richting het oosten het meest voor de hand. Hier wordt straks aan de dorpsrand gewoond met aandacht voor een goede overgang tussen bebouwing en landschap.

Kern Punthorst

In de kleine kern Punthorst is ruimte voor ongeveer 20 nieuwe woningen tot 2030. Stedenbouwkundig zou het een logische stap zijn om het kwadrant rond het kruispunt Vijverweg en Mr. J.B. Kanlaan af te maken. Je woont hier aan de rand van het dorp met uitzicht over het jonge ontginningslandschap.

Overige gebieden

Met het huidige beleid voor nieuwe woningen aan De Streek worden 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 wordt. Verder ligt binnen de gemeentegrenzen nog een aantal potentiële ontwikkellocaties. Het gaat daarbij om ongeveer 150 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

In het woonbehoefteonderzoek is aangegeven dat tot 2040 nog eens 1.000 woningen bijgebouwd moeten worden. Hiervoor moeten in de nabije toekomst keuzes gemaakt worden over de locaties waar deze ontwikkelingen plaats kunnen vinden. De bestaande infrastructuur moet hierop aangepast worden. In het geheime document ‘2031-2040’ wordt de scenario-studie verder toegelicht.



Schema van de uitbreidingen rond de kern Staphorst