

Meerjaren Programma Woningbouw 2030



23 april 2025

Concept definitief

Samenvatting

1. Het MPW in één oogopslag

1.1. Realisatie woningbouw tot en met 2030 (Deel I)

Onderstaand betreffen de woningbouwprojecten waar realisatie van woningen tot en met 2030 (gedeeltelijk) is voorzien.

Nummer	Naam project	Kwaliteit	Tijd	Geld	Rol gemeente	Periode
C.1	De Slagen fase 3				Proactief faciliterend	T/m 2030
C.2	Vechthorst - Muldersweg				Proactief faciliterend	T/m 2030
C.3	Schuthekkeweg				Proactief faciliterend	T/m 2030
C.4	Rouveen Zuid fase 2B				Actief	T/m 2030

Status woningbouwontwikkelingen

Ontwikkeling voldoet aan gestelde kwantitatieve en kwalitatieve wensen / eisen, kan binnen tijd / capaciteit worden gerealiseerd, kent een positief financieel resultaat

Ontwikkeling wijkt iets af gestelde kwantitatieve en kwalitatieve wensen / eisen, loopt iets uit de tijd / kent op enkele onderdelen capaciteitsproblemen, kent een neutraal of licht negatief financieel resultaat

Ontwikkeling kan niet voldoen aan of wijkt sterk af van de gestelde kwantitatieve en kwalitatieve wensen / eisen, heeft meer tijd / capaciteit nodig, kent een negatief financieel resultaat

1.2. Voorbereiding woningbouw tot en met 2030 (Deel II)

Onderstaand betreffen de woningbouwprojecten die in voorbereiding zijn tot en met 2030. De realisatie van de woningen is voorzien in de periode na 2030.

Nummer	Naam project	Kwaliteit	Tijd	Geld	Rol gemeente	Periode
C.5	Slingenberg				Proactief faciliterend	T/m 2030
C.6	IJhorst Oost				Proactief faciliterend	T/m 2030
C.7	Punthorst				Nader te bepalen	T/m 2030
C.8	De Haan (Staphorst)				Proactief faciliterend	T/m 2030

Status woningbouwontwikkelingen

Ontwikkeling voldoet aan gestelde kwantitatieve en kwalitatieve wensen / eisen, kan binnen tijd / capaciteit worden gerealiseerd, kent een positief financieel resultaat

Ontwikkeling wijkt iets af gestelde kwantitatieve en kwalitatieve wensen / eisen, loopt iets uit de tijd / kent op enkele onderdelen capaciteitsproblemen, kent een neutraal of licht negatief financieel resultaat

Ontwikkeling kan niet voldoen aan of wijkt sterk af van de gestelde kwantitatieve en kwalitatieve wensen / eisen, heeft meer tijd / capaciteit nodig, kent een negatief financieel resultaat

2. Overzichtskaart ontwikkellocaties

Op onderstaande overzichtskaarten zijn per kern de ontwikkellocaties aangegeven. In het blauw zijn de ontwikkellocaties opgenomen waar realisatie van woningen tot en met 2030 is voorzien; in het oranje de ontwikkellocaties die in voorbereiding zijn in de periode tot en met 2030, maar in die periode nog geen realisatie wordt voorzien. Voor Punthorst is een algemeen zoekgebied (rondom de bestaande bebouwing) opgenomen en daarom niet ingekleurd.

Kern Staphorst



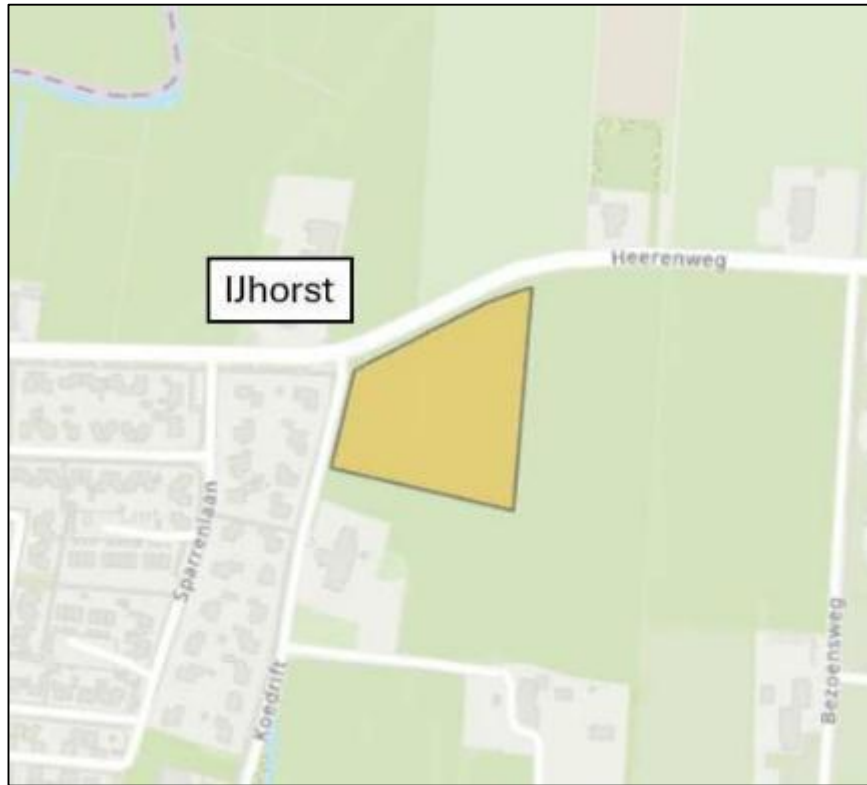
Kern Rouveen



Kern Punthorst



Kern IJhorst



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	7
1.1.	Actieprogramma wonen	7
1.2.	Meerjaren Programma Woningbouw 2030 (MPW)	7
1.3.	Opbouw	7
2.	De context	8
2.1.	Een integrale opgave	8
2.2.	De omgeving	8
2.3.	Het grond(prijs)beleid & kostenverhaal	8
2.4.	De ontwikkelstrategie	8
2.5.	De driehoek	9
3.	De opgave, fasering en financiën	10
3.1.	De woningbouwopgave (kwaliteit)	10
3.2.	De fasering (tijd)	11
3.3.	De financiën (het geld)	11

Deel I - Realisatie tot en met 2030

4.	Woningbouwontwikkelingen realisatie	14
4.1.	C.1 De Slagen fase 3	15
4.2.	C.2 Muldersweg - Vechthorst	18
4.3.	C.3 Schuthekkeweg	21
4.4.	C.4 Rouveen Zuid fase 2B	25
5.	Programmatisch totaaloverzicht	29
6.	Financieel totaaloverzicht	31

Deel II - Voorbereiding tot en met 2030

7.	Woningbouwontwikkelingen voorbereiding	34
7.1.	C.5 Slingenberg	35
7.2.	C.6 IJhorst Oost	39
7.3.	C.7 Punthorst	42
7.4.	C.8 Locatie de Haan (Staphorst)	45

1. Inleiding

De woningnood onder meerdere doelgroepen raakt ook de gemeente Staphorst. De opgave is groot: realisatie van circa 1.000 woningen tot en met 2030 en nog eens circa 1.000 woningen in de periode van 2031-2040. Dit betekent dat de huidige woningvoorraad met circa 33% toeneemt. Een woningvoorraad die op dit moment onvoldoende aansluit op de groeiende vraag naar kleinere, meer betaalbare en meer duurzame woningen.

1.1. Actieprogramma wonen

Gezien de omvang van de woonopgave is deze programmatisch opgepakt als onderdeel van het in 2023 vastgestelde Actieplan Wonen. Een programma waarin politiek-bestuurlijke aandacht en middelen zoveel mogelijk zijn samengebracht om de woonopgave te realiseren. Het actieprogramma wonen omvat 6 verschillende actielijnen. Het Meerjaren Programma Woningbouw (MPW) richt zich op actielijn 2: woningbouw en gebiedsontwikkeling. Onder actielijn 2 kent de volgende onderwerpen:

- ✓ Locatiekeuzes op basis van de uitkomsten van het woonbehoefte onderzoek;
- ✓ Keuze voor de rolverdeling tussen gemeentelijke en marktinitiatieven;
- ✓ Transformatielocaties;
- ✓ Gebiedsontwikkeling.

1.2. Meerjaren Programma Woningbouw 2030 (MPW)

Het in 2023 vastgestelde woonbehoefteonderzoek en de stedenbouwkundige verkenning uit 2024 vormden de inhoudelijke basis en het vertrekpunt voor het proces om te komen tot dit Meerjaren Programma Woningbouw 2030 (MPW 2030). Hierna zijn nadere studies gedaan naar de (on)mogelijkheden van de potentiële locaties die zijn vastgelegd in zogenoemde ruimtescans (zie bijlagen), zijn de kwalitatieve en kwantitatieve uitgangspunten bepaald, een fasering vormgegeven, is er een financiële doorvertaling gemaakt en is de rol van de gemeente / het type grondbeleid vastgesteld. Deze stappen hebben geleid tot dit MPW 2030 dat bestaat uit twee delen:

1. Deel I : Realisatie woningbouw tot en met 2030;
2. Deel II : Woningbouwlocaties in voorbereiding tot en met 2030.

Op basis van inzicht en overzicht in het woningbouwprogramma (kwaliteit), de kosten en opbrengsten (geld) en doorlooptijd (tijd) van gebiedsontwikkelingen kunnen keuzes gemaakt worden en kan er per locatie een ontwikkelstrategie bepaald worden waar de rolverdeling tussen gemeente, woningcorporaties en marktpartijen onderdeel van is. Dat geldt zowel voor inbreidings-, uitbreidings- als transformatielocaties. Op basis hiervan kan de locatie- of gebiedsontwikkeling daadwerkelijk worden gerealiseerd. Een belangrijke kanttekening bij de onderdelen van dit programma is dat de schaarse ambtelijke capaciteit hiervoor beschikbaar moet zijn. Dat is geen integraal onderdeel van dit MPW, maar wordt verwerkt in het meerjarenprogramma (MJP) van het interne projectenbureau.

1.3. Opbouw

Dit MPW biedt een overzicht van en inzicht in de programmatische (kwaliteit), financiële (geld) en plannings-(tijd) aspecten en mogelijkheden van woningbouwontwikkelingen in de gemeente Staphorst in de periode 2024 - 2030; zowel per ontwikkeling als voor het totaal aan ontwikkelingen. Naast de context die in H2 wordt geschetst, wordt in H3 nader ingegaan op de drie onderdelen van de driehoek: de opgave (kwaliteit), de fasering (tijd) en de financiën (geld). De volgende componenten maken per locatie- of gebiedsontwikkeling onderdeel uit van het MPW (hoofdstuk 4, 5 en 6):

- ✓ Een korte samenvatting van het doel van de locatie- of gebiedsontwikkeling (kwaliteit);
- ✓ Een planning (tijd);
- ✓ Een samenvatting van de kosten en opbrengsten (geld);
- ✓ Inventarisatie van risico's.

2. De context

2.1. Een integrale opgave

Locatie- en gebiedsontwikkelingen staan niet op zichzelf. Ze maken onderdeel uit van een groter geheel; in dit geval de totale woningbouwopgave in de gemeente Staphorst. Daarnaast staat woningbouwontwikkeling niet op zichzelf. De realisatie van het aantal en type woningen heeft ook invloed op de benodigde voorzieningen, zoals winkels, sportfaciliteiten, de openbare ruimte en ontsluitingswegen. Hier moet rekening mee gehouden worden. Grip op de integrale opgave begint met overzicht en inzicht. Daarom worden de verschillende woningbouwontwikkelingen in dit MPW samengebracht.

2.2. De omgeving

Deze ontwikkelingen vinden plaats binnen een geografische context: ze worden gerealiseerd - binnen bestaande bebouwing - in de gemeente Staphorst. Dit betekent dat bij de realisatie van woningbouw er ook rekening gehouden moet worden met bestaande bebouwing en haar bewoners of gebruikers. Kan een ontwikkeling goed ingepast worden? En hoe worden bewoners en of gebruikers van bestaande woningen en voorzieningen betrokken bij deze ontwikkelingen? Dit laatste valt buiten de scope van dit MPW maar hier moet wel rekening mee worden gehouden binnen de projecten zelf. Het is ook nadrukkelijk een thema binnen de nieuwe Omgevingsvisie die in 2025 wordt opgesteld.

2.3. Het grond(prijs)beleid & kostenverhaal

Om maatschappelijk gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in gang te zetten en te realiseren maakt de gemeente ruimtelijk beleid. Grond(prijs)beleid is één van de middelen om de ruimtelijke doelstellingen, zoals op het gebied van wonen / volkshuisvesting, natuur en groen, duurzaamheid, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen, te kunnen realiseren.

De gemeente Staphorst heeft haar huidige grond(prijs)beleid opgenomen in de huidige omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar!'. Zie hiervoor [Omgevingsvisie Staphorst 'voor elkaar!' \(arcgis.com\)](https://arcgis.com). Gezien de omvang van de (woningbouw)opgave wordt ook het gemeentelijk grond(prijs)beleid onder de loep genomen. Dit vormt namelijk mede de basis en het houvast voor de te kiezen ontwikkelstrategie per locatie- en gebiedsontwikkeling. Want de gemeente kan deze opgave niet alleen realiseren. Gezien de omvang van de woningbouwopgave waar de gemeente Staphorst voor staat in relatie tot de beschikbare capaciteit (tijd) en financiën (geld) zullen er keuzes gemaakt moeten worden over het zelf (actief) ontwikkelen van locaties en gebieden of om dit over te laten aan marktpartijen (proactief faciliterend). De kaders voor deze keuzes worden in 2025 vastgelegd in een 'Programma grond(prijs)beleid & kostenverhaal'.

2.4. De ontwikkelstrategie

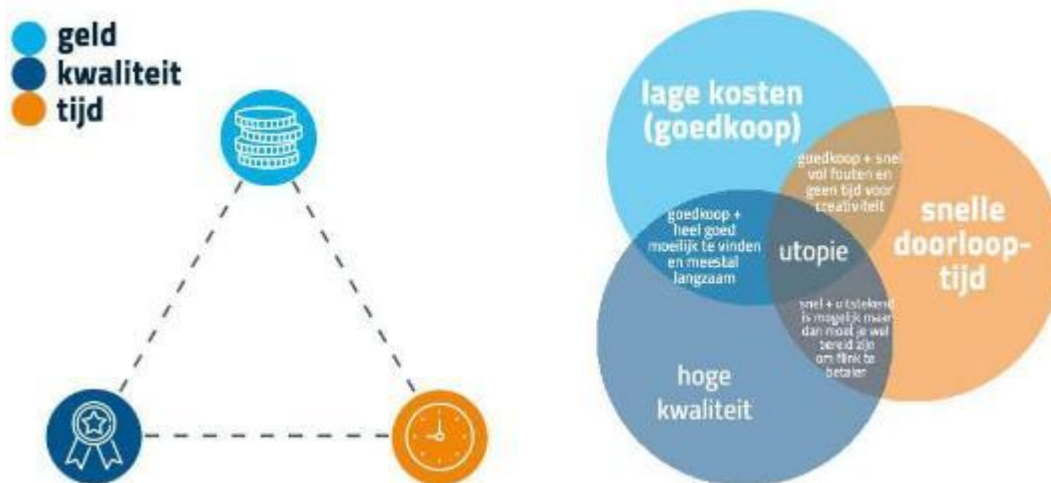
Een ontwikkelstrategie bepaalt de koers van de locatie- of gebiedsontwikkeling. Het maakt rollen, stappen en strategische keuzes expliciet. Dat kan niet zonder inzicht en overzicht. De unieke kenmerken van iedere ruimtelijke opgave maakt dat de ontwikkelstrategie per definitief maatwerk is. Het zijn juist de details die vaak bepalend zijn voor het slagen van een locatie- of gebiedsontwikkeling. De rol van de gemeente (actief, proactief faciliterend of faciliterend), de gewenste ruimtelijke kwaliteit van het plangebied, het programma, de grondposities, een haalbare business case en samenwerking met de markt maken allemaal onderdeel uit van de ontwikkelstrategie.

Er zijn drie ruimtelijke schaalniveaus voor de ontwikkelstrategie die tevens met elkaar samenhangen en een wisselwerking kennen:

- ✓ Regionaal / grondgebied gehele gemeente
- ✓ Gebiedsopgaven
- ✓ Locatieontwikkeling

2.5. De driehoek

Grip op de integrale opgave begint met overzicht en inzicht. Daarom worden de verschillende locatie- en gebiedsontwikkelingen in dit MPW samengebracht. Die ontwikkelingen gebeuren altijd in de 'driehoek' van kwaliteit, tijd en geld. Een wijziging in 1 van die 3 aspecten heeft directe invloed op de andere 2 aspecten uit die driehoek. Op basis van inzicht in deze drie aspecten kan de gemeente per ontwikkeling een keuze maken, ook in het licht van de totale opgave. Op die opgave wordt in H3 nader ingegaan.



Figuur 1: 'De driehoek: tijd, kwaliteit en geld' (BRON: RaketNet)

3. De opgave, fasering en financiën

3.1. De woningbouwopgave (kwaliteit)

In 2023 heeft de gemeente Staphorst een woonbehoefteonderzoek uit laten voeren. Hieruit is een 'optimaal' nieuwbouwprogramma naar voren gekomen. Hierbij is er rekening gehouden met overige toevoegingen aan de woningvoorraad, bijvoorbeeld door transformatie of herbestemming. Het is natuurlijk mogelijk dat vanuit beleidsmatig of financieel oogpunt tot een andere verdeling van de nieuwbouw wordt besloten.

Uit het woonbehoefteonderzoek is gebleken dat er 1.030 woningen (moeten) worden toegevoegd in de periode tot en met 2030. In de periode 2031 - 2040 is er nog een opgave van in totaal 895 woningen. Kwalitatief zijn die woningen onderverdeeld in de onderstaande woningtypen en -categorieën. In de tabel eronder zijn de woningen per kern opgenomen. Voor meer gedetailleerde informatie over de opgave, zie het 'Woonbehoefteonderzoek Staphorst 2023'.

	2023 t/m 2030			2031 t/m 2039		
	Eengezins	Meergezins	Totaal	Eengezins	Meergezins	Totaal
tot aftoppingsgr.	10%	62%	21%	9%	59%	21%
tot liberalisatiegr.	0%	15%	3%	1%	17%	4%
middenhuur (tot 1.030)	4%	6%	4%	2%	4%	3%
dure huur	3%	3%	3%	0%	4%	1%
Totaal huur	17%	86%	32%	13%	84%	29%
	130	200	330	85	170	260
≤ 355 dzd	42%	7%	34%	41%	11%	34%
355-480 dzd	14%	3%	11%	16%	4%	13%
480-600 dzd	9%	3%	8%	14%	0%	11%
600-800 dzd	13%	0%	10%	10%	0%	8%
≥ 800 dzd	6%	0%	5%	5%	0%	4%
Totaal koop	83%	14%	68%	87%	16%	71%
	665	30	700	605	35	640
Totaal nieuwbouw	800	230	1.030	690	205	895

	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
Lijhorst	570	65	50
Punthorst	330	20	0
Overig gebied	700	60	40

Figuur 2: Verdeling van de opgave over de kernen

3.2. De fasering (tijd)

De locatie- en gebiedsontwikkelingen worden projectmatig gerealiseerd. Zie hieronder figuur 2. Die fasen zijn niet alleen van belang om de ontwikkelingen goed te doorlopen. Inzicht in en overzicht van de fasen waarin de ontwikkelingen zich bevinden geeft ook een goed beeld van waar eventuele knelpunten zitten op het gebied van capaciteit ('tijd'). In de initiatief-, definitie en ontwerpfasen is andere kennis, kunde en inzet nodig dan in de voorbereidings-, realisatie- en nazorgfase. In de eerste drie fasen voor woningbouwontwikkelingen bestaat het projectteam primair uit een projectleider, projectondersteuner, stedenbouwkundige, planeconoom en beleidsmedewerker / strateeg wonen / volkshuisvesting en civiele werken (eventueel aangevuld met inzet van andere beleidsvelden, afhankelijk van de ontwikkeling). In de laatste 3 fasen ligt de nadruk veel meer op de realisatie en verschuift de inzet onder andere naar projectleiding, directie / opzichter en werkvoorbereider. De betrokkenen uit de eerste fasen verdwijnen meer naar de achtergrond.



Figuur 3: projectmatige stappen van locatie- en gebiedsontwikkeling

Ook de planning ('tijd') kan eenvoudig inzichtelijk worden gemaakt door het (beoogde) tijdspad te koppelen aan de verschillende fasen. Dit helpt tevens met het identificeren van knelpunten op het gebied van capaciteit. Het is tevens niet wenselijk dat alle woningbouwprojecten tegelijkertijd worden gerealiseerd en opgeleverd in verband met het verzadigen van de markt. Het aspect 'kwaliteit' van de driehoek komt hiermee ook direct in beeld. Inzicht in en overzicht van hoeveel en welke woningen wanneer worden opgeleverd is dus van belang.

3.3. De financiën (het geld)

Op basis van de fasering kan een goed overzicht worden gegeven van de verschillende financiële stromen ('het geld'). De (potentiële) investeringen en verdiensten van de gemeente verschillen op basis van de rol die zij inneemt: een – proactief – faciliterende rol of een actieve rol.

3.3.1. (Proactief) faciliterend grondbeleid

Bij een - proactief - faciliterende rol investeert de gemeente ambtelijke capaciteit en mogelijk in wijzigingen in de openbare ruimte die zij via kostenverhaal in rekening brengt bij de ontwikkelaar. Hierbij is dus geen sprake van winst of verlies, tenzij de kosten niet verhaald kunnen worden. Er zijn verschillende kosten die de gemeente maakt die onder de Omgevingswet verhaald kunnen worden.

Denk hierbij aan bijvoorbeeld kosten voor het saneren van gronden, het aanleggen van wegen, riolering, groenvoorzieningen en plankosten (inzet ambtelijke capaciteit). De gemeente is verplicht deze kosten te verhalen bij een ontwikkelaar / particulier die een plan wil realiseren. Dit kan via het privaatrechtelijke of het publiekrechtelijke spoor. Bij de eerste wordt een (anterieure) overeenkomst opgesteld; bij de tweede worden kostenverhaalsregels opgenomen in het omgevingsplan. Meer informatie over kostenverhaal en de in te zetten instrumenten wordt opgenomen in het grond(prijs)beleid dat in 2025 wordt geactualiseerd en wordt samengebracht in een zogenoemd programma onder de Omgevingswet: Programma Grond(prijs)beleid & Kostenverhaal.

3.3.2. Actief grondbeleid

Bij actieve ontwikkelingen realiseert de gemeente de ontwikkeling zelf. Bij deze ontwikkelingen wordt in de eerste drie fasen gewerkt met voorbereidingskredieten en in de laatste drie fasen met grondexploitaties.

Voorbereidingskredieten

In de initiatief-, definitie- en ontwerpfasen worden plannen gestart en nader gedefinieerd en ontworpen. Hiervoor is inzet nodig die bekostigd moet worden, de zogenoemde voorbereidingskosten. Met voorbereidingskredieten kunnen personele kosten, ontwerp-, voorbereiding- en bestemmingsplankosten worden gefinancierd. Een voorbereidingskrediet hiervoor wordt aangevraagd bij de gemeenteraad.

Wanneer de gemeente deze kosten wil toerekenen aan de grondexploitatie (vanaf de voorbereidingsfase), dan zijn dit kosten van onderzoek en ontwikkeling. Deze kosten kunnen op basis van het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) onder bepaalde voorwaarden worden geactiveerd en opgenomen in de grondexploitatie: ze moeten passen binnen de kostensoortenlijst, ze mogen maximaal 5 jaar geactiveerd worden en de plannen tot ontwikkeling waarvoor de kosten worden gemaakt moeten bestuurlijke instemming hebben (raadsbesluit of gedelegeerd collegebesluit).

Grondexploitaties

Met een grondexploitatie (een grex) wordt de woningbouwontwikkeling financieel in beeld gebracht. Het is de begroting van de grondtransformatie. Deze begroting bestaat uit een staat van kosten en opbrengsten per locatie. De kosten van de grex bestaan uit allerlei componenten op basis van de kostensoortenlijst in bijlage IV van het omgevingsbesluit¹. Ook de kosten van voorfinanciering, rentelasten en tijdelijk beheer komen vaak voor rekening van de gemeente, omdat opbrengsten meestal pas binnenkomen aan het einde van een project.

De belangrijkste opbrengsten uit de grex zijn de inkomsten uit gronduitgifte. Deze inkomsten, en andere bijdragen van derden, vertegenwoordigen de waarde van grond. De bestemming (wonen, winkels, kantoren, bedrijven, agrarisch etc.) speelt hierbij een belangrijke factor. Voor de waarde is van belang welk type vastgoed op de grond gebouwd kan worden.

3.3.3. De financiën en het MPW

In dit MPW worden de toekomstige woningbouwontwikkelingen in beeld gebracht. Er is nog geen sprake van een gerealiseerd voorbereidingskrediet, grondexploitatie of kostenverhaal. Er is wel gerekend met de bijbehorende uitgangspunten en parameters. Op deze manier wordt er snel inzicht verkregen of een ontwikkeling financieel haalbaar is. Of dat een wijziging in het programma of fasering gewenst is om een haalbare businesscase te realiseren. Hierbij wordt er niet alleen gekeken naar de individuele locatie of het gebied, maar ook naar de totale opgave / het programma. Bijbehorende risico's zijn hierbij ook financieel vertaald.

¹ Waaronder kosten van verwerving gronden en eventuele opstallen, het ontwerp, onderzoek, bodemsanering en andere grondwerken, aanleg en inrichting van de openbare ruimte, nutsvoorzieningen, riolering en parkeervoorzieningen, het gemeentelijk apparaat en nadeelcompensatie.

DEEL I

Realisatie woningbouw t/m 2030

4. Woningbouwontwikkelingen realisatie

In dit hoofdstuk zijn alle (beoogde) woningbouwontwikkelingen in de gemeente Staphorst opgenomen waarbij de realisatie van woningen is voorzien tot en met 2030. Elke paragraaf in dit hoofdstuk correspondeert met een woningbouwontwikkeling.

De informatie per woningbouwontwikkeling

Voor elke ontwikkeling wordt eerst een samenvatting gegeven van:

- ✓ Woningbouwprogramma (kwantitatief)
- ✓ Planning (t/m of na 2030)
- ✓ Financieel resultaat

Daarna volgen nog primaire gegevens die van belang zijn voor de (toekomstige) ontwikkelstrategie:

- ✓ Eigendomssituatie
- ✓ Benodigde investering (boekwaarde of verwerving)
- ✓ Rol gemeente

In onderstaand overzicht worden deze gegevens weergegeven. Per ontwikkeling wordt dit ingevuld in de volgende paragrafen. Onder de tabel worden deze gegevens nader toegelicht voor de betreffende ontwikkeling.

Woningbouwprogramma	XX woningen
Planning	T/m / na 2030
Financieel resultaat	€
Eigendom	Particulier / Gemeente
Boekwaarde	Niet van toepassing / €
Verwervingskosten	Niet van toepassing / €
Rol gemeente	Actief / proactief faciliterend

Het proces

Om te komen tot de rol van de gemeenten en een ontwikkelstrategie per woningbouwontwikkeling is eerst inzicht nodig in de gewenste ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. Op basis daarvan is er per locatie / gebied een concretere doorvertaling gemaakt van de vastgestelde stedenbouwkundige visie in een programma per locatie of gebied. Dit biedt de basis voor de (financiële) businesscase, oftewel het financiële resultaat. Inzicht in de grondposities geeft houvast voor het inschatten van de risico's en het bepalen van de rol van de gemeente. Deze rol kan zijn: actief (als gemeente zelf ontwikkelen), proactief faciliterend (actief samenwerken met partners omdat het bijdraagt aan de gemeentelijke doelen) of faciliterend (medewerking en kostenverhaal zoals capaciteit en afkoop beheer openbare ruimte via anterieure overeenkomsten, maar geen actieve rol). Deze rol bepaalt ook de manier en mate van samenwerking met de markt.

4.1. C.1 De Slagen fase 3

4.1.1. Projectgegevens

Woningbouwprogramma	405 woningen
Planning	Realisatie t/m 2030
Financieel resultaat	€ 0
Eigendom	Particulier
Boekwaarde	Niet van toepassing
Verwervingskosten	Niet van toepassing
Rol gemeente	Proactief faciliterend – initiatief derden



Figuur 4: Stedenbouwkundige opzet van De Slagen, fase 3

4.1.2. Locatie

De Slagen is een woningbouwontwikkeling van circa 18,4 ha gelegen aan de zuidrand van het dorp Staphorst (figuur 4). Het is gelegen tussen twee (in ontwikkeling zijnde) bedrijventerreinen De Baarge en De Esch.

In het verleden is voor deze fase al een bestemmingsplan vastgesteld. In de stedenbouwkundige opzet is ervoor gekozen om ruimte te creëren voor de woonvelden, waarin groenvoorzieningen en waterberging een plek kunnen krijgen. Er is in dit MPW uitgegaan van die stedenbouwkundige opzet. Er ligt geen ruimtescan aan ten grondslag zoals bij de andere projecten gezien de vergenvorderde voorbereiding en planontwikkeling.

Bij de ontwikkeling van deze locatie worden de komende jaren veel woningen toegevoegd aan het dorp Staphorst. Daarom moet rekening worden gehouden met zowel de capaciteit van bestaande voorzieningen als de impact op de woningmarkt.

Beleidsaspecten

- Er is reeds het omgevingsplan “De Slagen, partiële herziening fase 2” reeds vastgesteld (15-12-2020) vastgesteld die de ontwikkeling mogelijk maakt. Hier mag worden gebouwd in overeenstemming met het uitwerkingsplan. Alle relevante omgevingsaspecten zijn in het Omgevingsplan opgenomen, dus deze worden hier niet apart op kaart getoond.
- Voor fase 3 wordt nog een nieuw beeldkwaliteitsplan ontwikkeld.
- Bij werkzaamheden rondom de watergangen is een vergunning van het waterschap nodig.
- Staphorster Kerkweg 50 is in gebruik als locatie voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Bij herontwikkeling is een vervangende locatie nodig.

Omgevingsaspecten

- Er is een Archeologische dubbelbestemming opgenomen op een locatie waar geen werkzaamheden worden verwacht. Indien hier grondwerken plaatsvinden moet daarvoor nog wel een archeologisch onderzoek plaatsvinden. Er is reeds een veldonderzoek uitgevoerd die ter beoordeling ligt.
- Verkeer: De ontsluiting en verkeersstromen moeten integraal worden onderzocht, rekening houdende met de bestaande problemen Achthoevenweg, Staphorster kerkweg, Stovonde en J.C. van Andelweg.
- Spuitzones: Er is in de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan destijds geen rekening gehouden met spuitzones. De status hiervan is onbekend en dit vormt mogelijk een risico.
- Overig: De Staphorster Kerkweg 50 is momenteel een opvanglocatie voor vluchtelingen. Met eventuele afspraken dient rekening te worden gehouden.

4.1.3. Doel van de projectontwikkeling

Met De Slagen wordt in meerdere fasen een grootschalige uitbreidingswijk gerealiseerd. De eerste fasen zijn reeds voltooid. Tot en met 2030 wordt de 3^e fase ontwikkeld, waarin ongeveer 405 woningen worden gerealiseerd, met de volgende verdeling: 30% sociale huur, 40% betaalbare koop en 30% overige koop.

4.1.4. Planning

Volgens de huidige planning wordt de planologische procedure in 2026 afgerond, waarna de oplevering van woningen gefaseerd van start gaat. Gezien de omvang van het dorp Staphorst en de marktspanning bij de realisatie van circa 405 woningen, is aangenomen dat de woningen in vier fasen worden uitgegeven, verspreid over vier jaar tot en met 2030. Voor elke fase wordt de realisatie van ongeveer 100 woningen verwacht.

4.1.5. Financiële businesscase

De Slagen Fase 3 is een particuliere ontwikkeling op particuliere grond. De gemeente vervult hierbij een proactief faciliterende rol. Het kostenverhaal is privaatrechtelijk vastgelegd via een anterieure overeenkomst. Op basis hiervan is binnen de financiële businesscase van dit project uitgegaan van volledig kostenverhaal ondanks de lange looptijd (>20 jaar) van zowel de ontwikkeling als de overeenkomst. In de overeenkomst is vastgelegd dat planschade als gevolg van afspraken die de gemeente heeft gemaakt door de gemeente worden vergoed. Er is nog geen zicht op dergelijke planschade, daarom is het risico hierop niet meegenomen in het financiële resultaat.

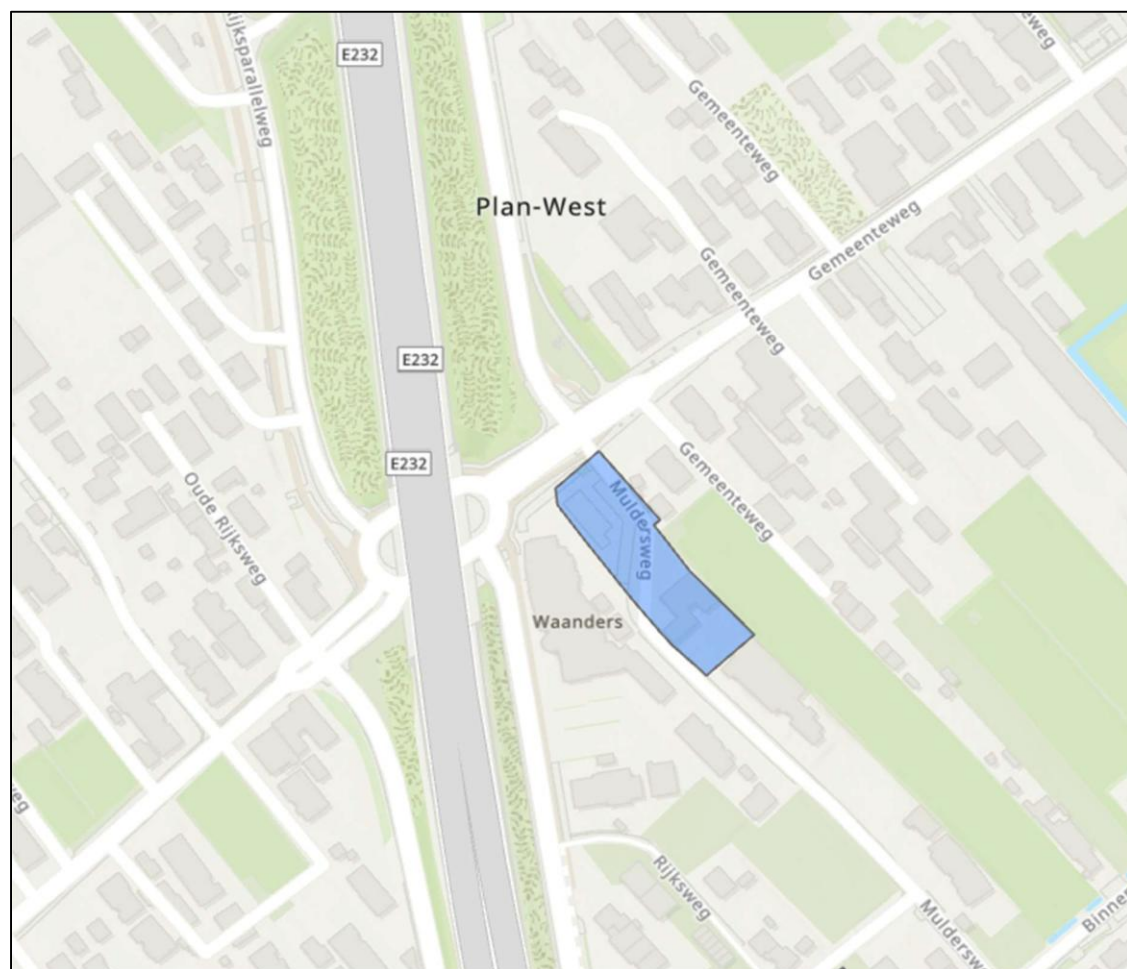
4.1.6. Rol gemeente

De gemeente was in het verleden deels eigenaar van de grond, waarbij de keuze voor verkoop destijds al is gemaakt en vastgelegd. Gezien de huidige eigendomssituatie, het beoogde programma en de ruimtelijke en financiële haalbaarheid, zet de gemeente haar proactief faciliterende rol voort.

4.2. C.2 Muldersweg - Vechthorst

4.2.1. Projectgegevens

Woningbouwprogramma	30 woningen
Planning	Realisatie tot en met 2030
Financieel resultaat	€ 0
Eigendom	Particulier
Boekwaarde	Niet van toepassing
Verwervingskosten	Niet van toepassing
Rol gemeente	Proactief faciliterend – initiatief derden



Figuur 5: Ontwikkellocatie de Muldersweg - Vechthorst

4.2.2. Locatie

De ontwikkellocatie Muldersweg is gelegen aan de Gemeenteweg in het dorp Staphorst, vlak naast de Stovonde. Het gebied is circa 0,3 ha groot en ligt achter Grand Café Waanders. Het fungeert momenteel als een doorlooproutte voor verkeer, maar deze zal in de toekomst worden afgesloten voor gemotoriseerd verkeer. Hierdoor ontstaat ruimte voor woningbouw op deze locatie.

Beleidstechnische aspecten

- Er heerst vanuit de welstandsnota een bijzonder welstandsregime op de huidige bestemming. De bebouwingsaspecten moeten aansluiten op de omgeving en in detail worden uitgewerkt.

Omgevingsaspecten

- Geluid: Er is reeds een geluidswal aanwezig langs de a28 ten hoogte van de ontwikkellocatie. Geluidonderzoek is nodig om mogelijk aanvullende maatregelen vast te stellen.
- Archeologie: Vanwege de lage verwachtingswaarde is alleen onderzoek nodig bij ontwikkeling dieper dan 50cm of groter dan 100m².
- Externe veiligheid: Er moet een groepsrisico onderzoek worden uitgevoerd voor de aandachtsgebieden (explosie & gifwolk; figuur 6).
- Ecologie: Het dichtstbijzijnde Natura2000 ligt op 4,5km dus er moet een AERIUS berekening plaatsvinden. Daarnaast is in ieder geval een vooronderzoek naar soorten nodig.
- Bodem: Er is een verkennend bodemonderzoek nodig. Restverontreiniging van een benzine-service-station is in 2004 aangetroffen en binnen de bestemming 'maatschappelijk' gesaneerd. Er wordt in de rest van het plangebied nog restverontreiniging verwacht.
- Parkeren: Als uitbreidingslocatie is parkeren hier moeilijk in te passen. Daarnaast is een parkeerterrein aanwezig, deze parkeervraag zal bij ontwikkeling elders moeten worden gecompenseerd
- Juridische aspecten: Het is niet bekend of er juridische constructies aanwezig zijn die een invloed kunnen hebben op de ontwikkelingen. Dit moet nog worden onderzocht.
- KLIC: Er lopen kabels dwars over het zoekgebied. Deze moeten waarschijnlijk worden verplaatst.



Figuur 6: Bekende zonering rondom Vechthorst – Muldersweg

4.2.3. Doel van de projectontwikkeling

De verkeersroute door de ontwikkellocatie wordt afgesloten voor gemotoriseerd verkeer, waardoor ruimte ontstaat voor circa 30 woningen. De verdeling van de woningen is 57% sociale huur en 43% overige koop.

4.2.4. Planning

Volgens de huidige planning worden de voorbereidende werkzaamheden en de aanbestedingsprocedure afgerond in 2027. Daarna zullen de woningen worden gerealiseerd en het gebied woonrijp worden opgeleverd in 2028. De 30 woningen van deze ontwikkeling worden naar verwachting gezamenlijk in 2028 opgeleverd.

4.2.5. Financiële businesscase

Vechthorst-Muldersweg is een particuliere ontwikkeling op particuliere grond, waarbij de gemeente een proactief faciliterende rol vervult. Het kostenverhaal wordt bij voorkeur privaatrechtelijk geregeld via een anterieure overeenkomst en anders publiekrechtelijk via de kostenverhaalsregels van het omgevingsplan.

4.2.6. Rol gemeente

De ontwikkeling wordt momenteel voorbereid. De gemeente is geen grondeigenaar en heeft tot dusver een proactief faciliterende rol vervuld, mede door het vaststellen van de ruimtelijke kaders. Woonstichting VechtHorst leidt deze ontwikkeling en de gemeente heeft het voornemen haar proactief faciliterende rol voort te zetten.

4.3. C.3 Schuthekkeweg

4.3.1. Projectgegevens

Woningbouwprogramma	57 woningen ²
Planning	Realisatie gedeeltelijk t/m 2030
Financieel resultaat	€ 0
Eigendom	Particulier
Boekwaarde	Niet van toepassing
Verwervingskosten	Niet van toepassing
Rol gemeente	Proactief faciliterend – ontwikkelregels



Figuur 7: Ontwikkellocatie Schuthekkeweg

² De totale ontwikkeling levert naar verwachting 115 woningen t/m 2040. Binnen de termijn van dit MPW wordt de oplevering van ongeveer de helft van de woningen (57 woningen) verwacht t/m 2030.

4.3.2. Locatie

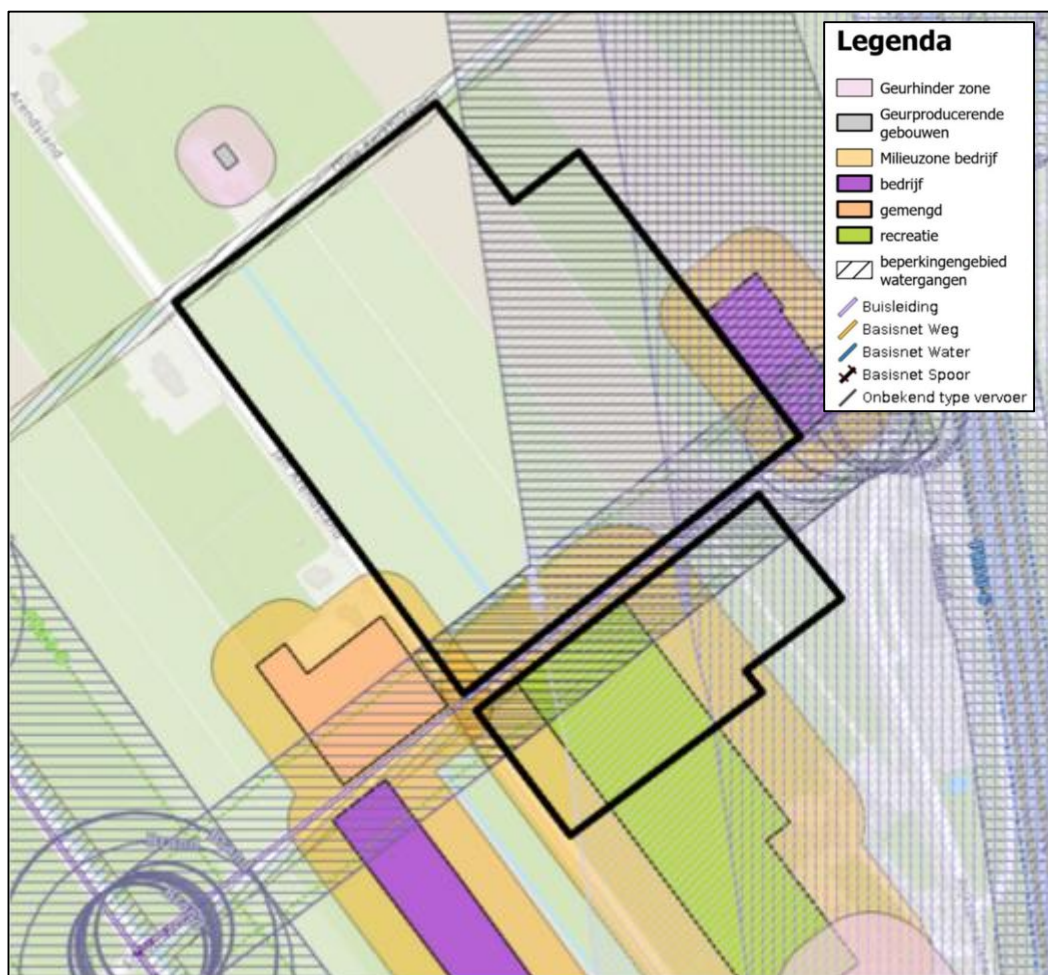
Schuthekkeweg is in de huidige situatie een agrarisch buitengebied, gelegen aan de noordwestkant van het dorp Staphorst, langs de A28. Het betreft een ontwikkellocatie van ongeveer 11,5 ha. Het gebied is opgebouwd uit losse percelen met versnipperd bezit, waardoor een grootschalige ontwikkeling samenwerking of aankoop van meerdere grondeigenaren vereist.

Beleids technische aspecten

- Het gebied ligt in het buitengebied, waardoor afstemming over de invulling met de provincie nodig is.
- In de omgevingsvisie en het groenbeleidsplan 2019-2030 van de gemeente Staphorst wordt het zoekgebied aangewezen voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het versterken van de structuur laanbeplanting aan de westkant.
- Bij werkzaamheden rondom de watergangen is een vergunning van het waterschap nodig. Het zoekgebied grenst ook aan het projectgebied voor de Veenweideverkenning.

Omgevingsaspecten

- Geluid: Er moet een geluidonderzoek worden uitgevoerd voor de Schuthekkeweg, Jan Arendsland en de A28. Er moet rekening worden gehouden met een geluidswal bij de A28. Ook vanuit de omliggende wegen is de verwachte geluidhinder in delen van het zoekgebied te hoog. Hier zou constructief en stedenbouwkundig rekening mee gehouden kunnen worden. De maximale snelheid op de omliggende wegen zou in verband met het uitbreiden van de bebouwde kom kunnen worden verlaagd.
- Archeologie: vanwege de lage verwachtingswaarde is onderzoek nodig bij ontwikkeling dieper dan 40cm of groter dan 1,5ha.
- Externe veiligheid: Er moet een groepsrisico onderzoek worden uitgevoerd voor de aandachtsgebieden (figuur 8).
- Ecologie: Het dichtstbijzijnde Natura2000 ligt op 4,5km dus er moet een AERIUS berekening plaatsvinden. Daarnaast is in ieder geval een vooronderzoek naar soorten nodig.
- Milieuzonering: De ijsbaan heeft een hindercontour van 50m. Er komt ruimte om deze te saneren binnen het omgevingsplan (zonder tijdvak). Totdat deze uit bedrijf is heeft het een invloed op nabijgelegen ontwikkelingen.
- Bodem: Er is geen informatie beschikbaar, daarom is een verkennend bodemonderzoek nodig.
- Verkeer: Bij ontwikkeling zijn wegaanpassingen aan de ontsluitingswegen wenselijk vanwege de hoge snelheid en smalle inrichting. Verkeerskundig onderzoek is hiervoor wenselijk.
- Spuitzones: Om uit te sluiten of spuitzones een belemmering vormen voor woningbouw dient nog een onderzoek te worden gedaan.
- Juridische aspecten: Het is niet bekend of er juridische constructies aanwezig zijn die een invloed kunnen hebben op de ontwikkelingen. Dit moet nog worden onderzocht.



Figuur 8: Bekende zonering rondom Schuthekkeweg

4.3.3. Doel van de projectontwikkeling

De ontwikkellocatie biedt op de lange termijn ruimte voor de realisatie van maximaal circa 115 woningen. De doelstelling is om de helft van de woningen (57 woningen) tot en met 2030 te realiseren, in de verhouding: 30% sociale huur, 40% betaalbare koop en 30% overige koop.

4.3.4. Planning

Volgens de huidige planning worden tot en met 2028 de voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd en worden ontwikkelregels opgesteld. De realisatie van de woningen start hierna binnen één particulier initiatief of meerdere particuliere initiatieven. Vanwege het huidige animo bij eigenaren wordt naar verwachting ongeveer de helft van de woningen tot en met 2030 gerealiseerd. Dit komt neer op 57 woningen.

4.3.5. Financiële businesscase

Schuthekkeweg betreft een beoogde particuliere ontwikkeling op particuliere grond, waarbij de gemeente een proactief faciliterende rol vervult. Hiervoor zal de gemeente de komende jaren ontwikkelregels opstellen, waarmee particulieren worden gestimuleerd om het gebied te ontwikkelen tot woningbouw. Afhankelijk van de organisatiegraad van de betreffende eigenaren in het gebied wordt het kostenverhaal (bij voorkeur) privaatrechtelijk via een anterieure overeenkomst geregeld. Het alternatief is om kostenverhaal publiekrechtelijk te regelen via de kostenverhaalsregels van het omgevingsplan.

Bij het opstellen van ontwikkelregels – als onderdeel van het proces van een organische gebiedsontwikkeling zonder tijdvak – bestaat het risico van het gedeeltelijk niet kunnen verhalen van de kosten. Bij een dergelijke ontwikkeling wordt gerekend met een kostenplafond: van tevoren wordt berekend welke kosten gemaakt zullen worden. Die kosten worden vervolgens naar rato van de ontwikkeling verdeeld (bijvoorbeeld per woning). Daarnaast gaan de kosten voor de baten uit. Er wordt vooruitlopend op de ontwikkeling ambtelijke capaciteit ingezet om ontwikkelregels op te stellen, gesprekken te voeren met grondeigenaren en de ontwikkeling te faciliteren. De belangrijkste reden dat de kosten mogelijk niet volledig worden verhaald is wanneer de woningbouwontwikkeling niet op alle percelen tot stand komt. De gemaakte kosten kunnen dan niet naar rato verhaald worden (veel kosten worden voor de gehele ontwikkeling gemaakt) bij de betreffende grondeigenaren. Met als bijkomende consequentie dat de woningbouwdoelstelling kwalitatief gezien niet wordt behaald.

Voor Schuthekkeweg geldt dat de provincie voor 50% de eerste fase van deze ontwikkeling (pilot) mede financiert, waardoor in deze fase het risico voor de gemeente lager is dat de kosten niet verhaald kunnen worden. Voor de vervolgfases moet dit weer opnieuw worden bepaald.

4.3.6. Rol gemeente

De gemeente is geen grondeigenaar en wil een proactief faciliterende rol vervullen om de ontwikkeling in het gebied te stimuleren en zo een bijdrage leveren aan de woningbouwopgave. Zij stelt ontwikkelregels op, waarmee eigenaren worden uitgenodigd om binnen die kaders te ontwikkelen.

4.4. C.4 Rouveen Zuid fase 2B

4.4.1. Projectgegevens

Woningbouwprogramma	42 woningen ³
Planning	Realisatie tot en met 2030
Financieel resultaat (incl. rente en faseringslasten)	Nader te bepalen
Eigendom	Gemeente
Boekwaarde	€ 1.000.000 ⁴
Verwervingskosten	Niet van toepassing
Rol gemeente	Actief



Figuur 9: Ontwikkellocatie van Rouveen Zuid fase 2B en 2C

³ De totale ontwikkeling levert naar verwachting nog 83 woningen in de fasen 2b en 2c t/m 2040. Binnen de termijn van dit MPW wordt de realisatie van ongeveer de helft van de woningen (42 woningen) t/m 2030 verwacht.

⁴ Voor de gronden van de realisatie van ongeveer de helft van de woningen (42 woningen) t/m 2030.

4.4.2. Locatie

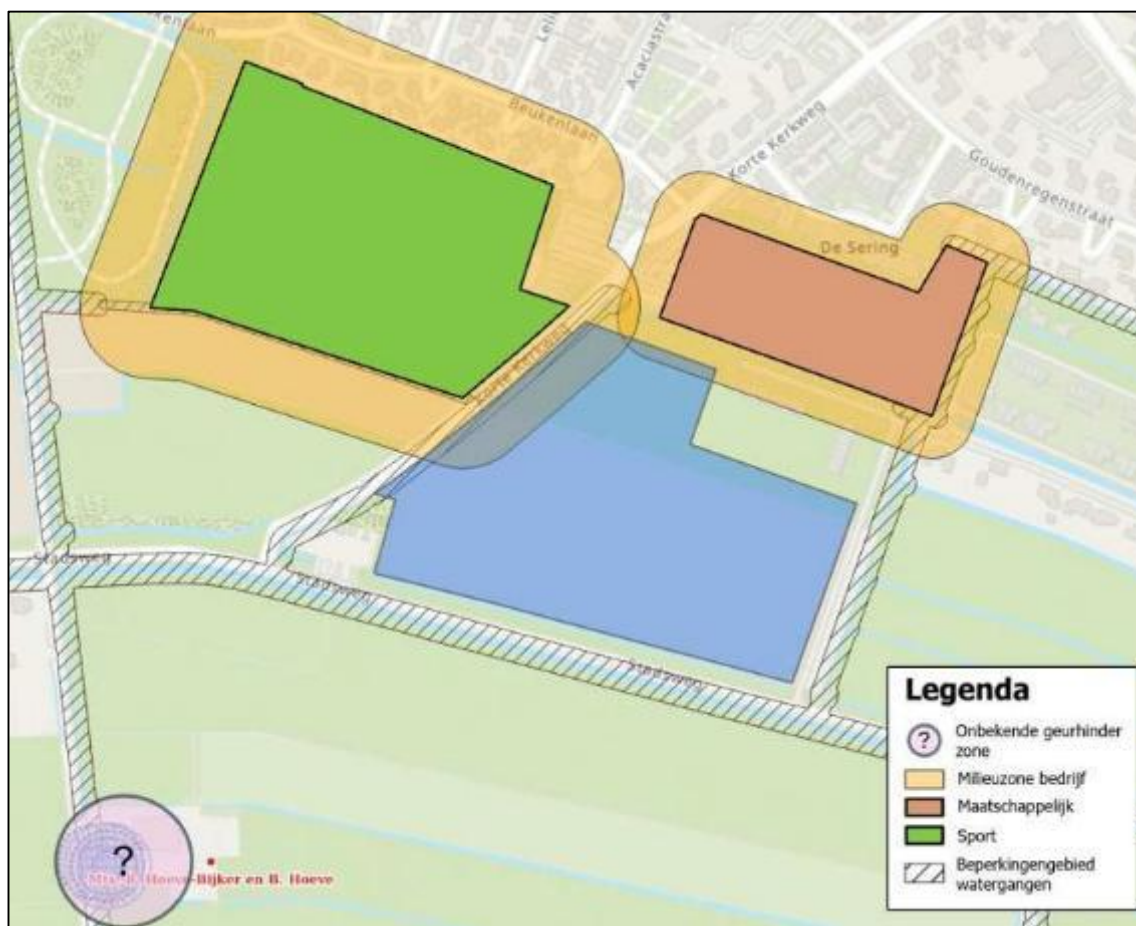
Rouveen Zuid fase 2b is een gebied van ongeveer 2,5 ha, gelegen ten zuiden van Rouveen. Dit is in de huidige situatie agrarische grond, die in de toekomst zal worden ontwikkeld ten behoeve van woningbouw. In de omgeving hebben de afgelopen tijd meerdere gemeentelijke ontwikkelingen plaatsgevonden. Fase 2b sluit aan op fase 1 en fase 2a. Fase 1 van de ontwikkeling van Rouveen is momenteel in aanbouw, en fase 2a (17 sociale huurwoningen) wordt vooruitlopend op de fasen 2b en 2c ontwikkeld.

Beleidstechnische aspecten

- Het gebied ligt in het buitengebied, waardoor afstemming over de invulling met de provincie nodig is.
- Voor dit zoekgebied ligt in de Omgevingsvisie de focus naast woningbouw op het behouden en versterken van de karakteristieke openheid en ommetjes ontwikkelen.
- Bij een nieuw omgevingsplan moet worden onderbouwd dat er wordt bijgedragen aan het versterken van de geldende gebiedskenmerken. Voor dit zoekgebied zijn dat 'laagveengebied', 'laagveenontginningen', 'Ijssellinie inundatieveld' en 'verdedigingslinies'.
- Rondom het zoekgebied liggen categorie A-watervangen. Hier geldt een beperkingengebied waarbinnen werkzaamheden vergunningplicht zijn. Daardoor is afstemming met het waterschap nodig.

Omgevingsaspecten

- Geluid: Het hele zoekgebied ligt binnen het geluidcontour van wegen. Er is geluidonderzoek nodig.
- Geur: Om rekening te kunnen houden met de geurcontouren van omliggende agrarische bedrijven moet een geuronderzoek plaatsvinden. Er wordt verwacht dat de geurcontour van het agrarische bedrijf aan de Schipgravenweg 3 overlapt met de ontwikkellocatie.
- Bedrijven: Een klein deel van het zoekgebied ligt binnen de hindercontour van de Basisschool De Triangel en de Voetbalvereniging SC Rouveen.
- Water: Het gebied is lager gelegen dan de omgeving. Hiervoor is goede inpassing van het watervraagstuk belangrijk en zijn mogelijk ingrepen ten behoeve van het watersysteem nodig.
- Archeologie: Grote delen zijn verstoord waardoor verkennend booronderzoek en bureauonderzoek nodig is om de mate van verstoring vast te stellen. Overal geldt een middelhoge verwachtingswaarde.
- Ecologie: Er is een Aeries-onderzoek nodig i.v.m. de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden (ca. 2,5km). Daarnaast is voor soortenbescherming een (voor)onderzoek nodig.
- Spuitzones: Om uit te sluiten of spuitzones een belemmering vormen voor woningbouw dient nog een onderzoek te worden gedaan.
- Juridische aspecten: Het is niet bekend of er juridische constructies aanwezig zijn die een invloed kunnen hebben op de ontwikkelingen. Dit moet nog worden onderzocht.



Figuur 10: Bekende zonering rondom zoeklocatie Rouveen zuid fase 2B en 2C

4.4.3. Doel van de projectontwikkeling

De ontwikkellocatie biedt op de lange termijn ruimte voor de realisatie van 83 woningen. De doelstelling is om de helft (42 woningen) tot en met 2030 te realiseren, in de verhouding: 30% sociale huur, 40% betaalbare koop en 30% overige koop.

4.4.4. Planning

Volgens de huidige planning worden de voorbereidende werkzaamheden en de aanbestedingsprocedure afgerond in 2027. Daarna zullen de woningen worden gerealiseerd en het gebied woonrijp opgeleverd worden in 2031. De eerste oplevering van 42 woningen gebeurt naar verwachting in 2030.

4.4.5. Financiële businesscase

De basis voor de financiële businesscase van Rouveen Zuid Fase 2B vormen onderstaande uitgangspunten:

- ✓ Vastgestelde woonmilieus (hier: wonen aan de dorpsrand);
- ✓ Vaste m² prijzen voor de grond;
- ✓ De 30 / 40 / 30 norm qua woningbouw.

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten en de informatie uit de ruimtescan is de businesscase voor de realisatie 42 woningen (tot en met 2030) Rouveen Zuid Fase 2B opgesteld. Met in totaal afgerond ongeveer € 2.850.000 aan kosten en € 2.110.000 aan opbrengsten volgt een negatief resultaat van € -740.000. Hierbij is rekening gehouden met de fasering van het project.

Met een uitgangspunt voor een zogenoemd 'financieel 0-scenario' zal in de voorbereiding van dit project worden gezocht naar mogelijkheden om hier zo dicht mogelijk bij te komen. Er zal niet fundamenteel meer grond worden uitgegeven, omdat dit ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit en ook niet mogelijk lijkt op basis van de opgaven (onder andere klimaatadaptatie) en wettelijke richtlijnen (groen en gezondheid). Het betekent wel dat er op projectniveau wordt gekeken of het mogelijk is om:

- ✓ Ruimte te benutten binnen het vastgestelde woonmilieu, zoals meer woningen per hectare (verdichten) zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat;
- ✓ De waarde van de grond te verhogen door gebruik van de residuele grondwaardemethodiek (in combinatie met verdichting) te komen tot een vaste kavelprijs, in plaats van de huidige gehanteerde vaste m² prijs.

4.4.6. Rol gemeente

De gemeente heeft de grond reeds verworven en is voornemens deze locatie actief te ontwikkelen. Dit ligt in lijn met de rest van de ontwikkelingen die hier recent hebben plaatsgevonden.

5. Programmatisch totaaloverzicht

Op basis van de projecten uit het MPW en de bekende en verwachte ontwikkelingen is een programmatisch totaaloverzicht tot en met 2030 gemaakt. Binnen dit overzicht wordt toegewerkt naar de doelstelling die is vastgesteld in het woonbehoefteonderzoek. Deze doelstelling was verdeeld over vier kernen en bevatte ook een categorie 'overig'. De overige initiatieven zijn de particuliere initiatieven, waarvan circa 15 woningen per jaar worden verwacht. Deze categorie is voor het MPW verdeeld over de vier woonkernen naar rato van het aantal verleende omgevingsvergunningen in de afgelopen jaren.

Fasering realisatie woningen

Bij de doorloop van de ontwikkelingen is onder andere rekening gehouden met het aantal woningen dat de woningmarkt jaarlijks aankan. Hieronder is in figuur 11 een overzicht van de realisatie opgenomen, waarbij is geprobeerd de doelstelling tot en met 2030 te halen en te zorgen voor een gemiddelde maximale oplevering van circa 150 woningen per jaar. Dit bleek in 2030 niet mogelijk vanwege de omvang van de opgave, de rol van de gemeente en het aantal woningen per initiatieven.



Figuur 11: Realisatie van woningen per jaar vanuit de ontwikkellocaties

Totaaloverzicht realisatie woningen

Het totaaloverzicht op de volgende pagina laat zien dat er maximaal 1.029 woningen zullen worden ontwikkeld tot en met 2030 (figuur 12). Dit ligt rond de doelstelling van 1.030, maar dit houdt geen rekening met twee aspecten; planuitval en de verdeling over de kernen. Dat wordt onder de tabel nog nader toegelicht.

Bron van toegeving aantal woningen	Jaartal	Staphorst	Rouveen	IJhorst	Punthorst	Totaal
Verleende omgevingsvergunningen	t/m 2023	28	33	44	2	107
Verleende omgevingsvergunningen	2024	201	77	8	2	288
Particuliere initiatieven (15w * 6 jaar)	2025 t/m 2030	54	25	11	0	90
Vechthorst - Muldersweg	2028	30	0	0	0	30
Schuthekkeweg	>2029	57	0	0	0	57
De Slagen Fase 3	2027 t/m 2030	415	0	0	0	415
Rouveen Zuid Fase 2B	2030	0	42	0	0	42
Totaal t/m 2030		785	177	63	4	1029
Doelstelling (woonbehoefte)		706	232	72	20	1030
% (over)capaciteit in programmering		111%	76%	87%	20%	100%
Totaal t/m 2030 incl. planuitval		743	157	60	4	964
% (over)capaciteit in programmering (incl. planuitval)		105%	68%	83%	20%	94%

Figuur 12: Programmatisch totaaloverzicht t/m 2030⁵

Planuitval

Er is vaak sprake van planuitval. De woningaantallen en de doorgang van projecten zijn namelijk niet gegarandeerd. Met name omdat de gemeente bij het merendeel van de in dit MPW opgenomen woningbouwontwikkelingen een proactief faciliterende rol inneemt. Vanuit die rol zijn de sturingsmechanismen voor het tempo en de daadwerkelijke doorgang van projecten zeer beperkt. Dit is het geval voor 592 van de 1.029 woningen (particuliere initiatieven, Vechthorst – Muldersweg, Schuthekkeweg en De Slagen). Om dit risico deels in te calculeren, is er gerekend met een planuitval van 30%. Hierbij is besloten deze 30% niet toe te passen op de verleende omgevingsvergunningen en De Slagen. Omdat deze projecten zich in een vergevorderd stadium bevinden, wordt verwacht dat ze volledig worden gerealiseerd. Hiermee rekening houdend, is de realisatie van 952 woningen onvoldoende om de doelstelling de periode tot en met 2030 te behalen.

Doelstelling per kern

In Staphorst worden (zelfs met planuitval) naar verwachting voldoende woningen gerealiseerd om te voldoen aan de doelstellingen uit het woonbehoefteonderzoek. Echter, dit is niet het geval voor de kernen Rouveen, IJhorst en Punthorst. Dit betekent dat de doelstelling voor deze kernen niet wordt behaald en dat er richting de volgende doelstelling (tot 2040) een inhaalslag moet worden gemaakt.

Monitoring

De monitoring van de projecten uit het MPW wordt geborgd door middel van de gemeentelijke 'Woningbouwmonitor'. Aan de hand van de gegevens uit deze 'Woningbouwmonitor' kan, tijdens een halfjaarlijkse gemeentelijke 'Woningbouwtafel' de voortgang van de verschillende projecten gewaarborgd worden. Op deze manier worden knelpunten die de voortgang van de projecten belemmeren in een tijdig stadium gesignaleerd en kan er door de betrokken partijen gezamenlijk gewerkt worden aan oplossingen voor de betreffende knelpunten.

⁵ Schuthekkeweg is een organische gebiedsontwikkeling. Vanwege de interesse bij eigenaars wordt verwacht dat in de eerste twee jaar van ontwikkeling (2029 & 2030) de helft van de woningen wordt gerealiseerd. Daarnaast worden bij Rouveen Zuid na 2030 nog 41 woningen verwacht. Het totale project levert dan 83 woningen.

6. Financieel totaaloverzicht

In dit hoofdstuk worden de projecten financieel toegelicht. Binnen het MPW worden drie typen projecten onderscheiden, namelijk ontwikkelingen met een:

1. Actief grondbeleid;
2. Proactief faciliterend grondbeleid met een initiatief van derden;
3. Proactief faciliterend grondbeleid op basis van ontwikkelregels.

Actief grondbeleid

Rouveen Zuid Fase 2B, waarbij de gemeente een actieve rol speelt, kent de hoogste investeringslasten. In dit project voert de gemeente zelf de regierol, brengt zij de gronden in, voert zij de planologische procedures uit en organiseert zij het bouw- en woonrijp maken. Daartegenover staan ook opbrengsten, die worden primair verkregen vanuit de verkoop van bouwrijpe kavels.

Op basis van de huidige vastgestelde uitgangspunten zal deze ontwikkeling een verwacht verlies van circa € 740.000 opleveren (zie ook de toelichting onder de financiële businesscase in paragraaf 4.1.5). De meerwaarde van deze aanpak is echter dat dit de gemeente sturing biedt op de doorlooptijd en kwaliteit van de ontwikkeling, zoals het aantal en type woningen.

Er zal voor deze ontwikkeling gezocht worden naar de mogelijkheden om zo dicht mogelijk bij een zogenoemd 'financieel 0-scenario' te komen. Er zal niet fundamenteel meer grond worden uitgegeven, omdat dit ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit en ook niet mogelijk lijkt op basis van de opgaven (onder andere klimaatadaptatie) en wettelijke richtlijnen (groen en gezondheid). Het betekent wel dat er op projectniveau wordt gekeken of het mogelijk is om:

- ✓ Ruimte te benutten binnen het vastgestelde woonmilieu, zoals meer woningen per hectare (verdichten) zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat;
- ✓ De waarde van de grond te verhogen door gebruik van de residuele grondwaardemethodiek (in combinatie met verdichting) te komen tot een vaste kavelprijs, in plaats van de huidige gehanteerde vaste m² prijs.

Proactief faciliterend grondbeleid - ontwikkelregels

Het tweede type rol is van toepassing op het project Schuthekkeweg. Hier wordt een woningbouwontwikkeling gestimuleerd door de gemeente door ontwikkelregels op te stellen als onderdeel van het proces van een organische gebiedsontwikkeling. Bij een dergelijke ontwikkeling is er geen duidelijk tijdvak aan de ontwikkeling verbonden. Oftewel, het is onduidelijk wanneer de woningen daadwerkelijk gerealiseerd worden. Aan dit type ontwikkeling zijn hogere proceskosten verbonden in de beginfase.

Deze rol biedt de gemeente geen winst, maar in de ideale situatie ook geen verlies. Echter, de kosten kunnen alleen worden verhaald wanneer de ontwikkelingen daadwerkelijk tot realisatie komen. Wanneer dit niet gebeurt, is volledig kostenverhaal niet mogelijk. Ook moeten ontwikkelingen financieel haalbaar zijn voor het kostenverhaal en moeten de kosten per woning onder het toegestane kostenplafond blijven. Het is dus wenselijk om vooraf een risicoreserve voor dergelijke ontwikkelingen in te stellen. Aangezien voor Schuthekkeweg geldt dat de provincie voor 50% de eerste fase van deze ontwikkeling (pilot) mede financiert is het risico voor de gemeente lager dat de kosten niet verhaald kunnen worden. Daarom wordt op dit moment nog geen risicoreserve ingesteld. Voor de vervolgfases moet dit weer opnieuw worden bepaald.

Proactief faciliterend grondbeleid – initiatief derden

Het laatste type rol wordt toegepast door de gemeente bij de projecten Vechthorst – Muldersweg en De Slagen Fase 3. Dit is de proactief faciliterende rol waarbij de gemeente voornamelijk een toetsende en meedenkende rol vervult, terwijl derden het initiatief verder ontwikkelen. Aan deze rol zijn doorgaans de laagste kosten en risico's verbonden, omdat de gemeente de plankosten geheel kan verhalen. Contractvorming speelt hierin een cruciale rol. Hierin moeten de afspraken voorafgaand aan de ontwikkeling goed worden vastgelegd. Ook wanneer een ontwikkeling langer loopt dan verwacht, zoals bijvoorbeeld met de ontwikkeling van De Slagen. Op basis van oude gemaakte afspraken kunnen bepaalde kosten niet meer worden verhaald of geïndexeerd. Het in 2025 op te stellen Programma Grond(prijs)beleid en Kostenverhaal zal het - geactualiseerde – houvast bieden voor het verhalen van kosten. Voor nu wordt uitgegaan van volledig kostenverhaal op basis van anterieure overeenkomsten voor de projecten Vechthorst – Muldersweg en De Slagen Fase 3 waarbij de gemeente een proactief faciliterende rol vervult bij initiatieven van derden.

DEEL II

Vorbereiding woningbouw t/m 2030

7. Woningbouwontwikkelingen voorbereiding

In dit hoofdstuk zijn alle (beoogde) woningbouwontwikkelingen in de gemeente Staphorst opgenomen waarbij de voorbereiding van de woningbouwontwikkeling is voorzien tot en met 2030. Elke paragraaf in dit hoofdstuk correspondeert met een woningbouwontwikkeling.

De informatie per woningbouwontwikkeling

Voor elke ontwikkeling wordt eerst een samenvatting gegeven van onderstaande onderdelen, voor zover bekend (anders staat opgenomen: nader te bepalen):

- ✓ Woningbouwprogramma (kwantitatief)
- ✓ Planning (t/m of na 2030)
- ✓ Financieel resultaat

Daarna volgen nog primaire gegevens die van belang zijn voor de (toekomstige) ontwikkelstrategie:

- ✓ Eigendomssituatie
- ✓ Benodigde investering (boekwaarde of verwerving)
- ✓ Rol gemeente

In onderstaand overzicht worden deze gegevens weergegeven. Per ontwikkeling wordt dit ingevuld in de volgende paragrafen. Onder de tabel worden deze gegevens nader toegelicht voor de betreffende ontwikkeling.

Woningbouwprogramma	XX woningen
Planning	Voorbereiding tot en met 2030 Realisatie na 2030
Financieel resultaat	€
Eigendom	Particulier / Gemeente
Boekwaarde	Niet van toepassing / €
Verwervingskosten	Niet van toepassing / €
Rol gemeente	Actief / proactief faciliterend

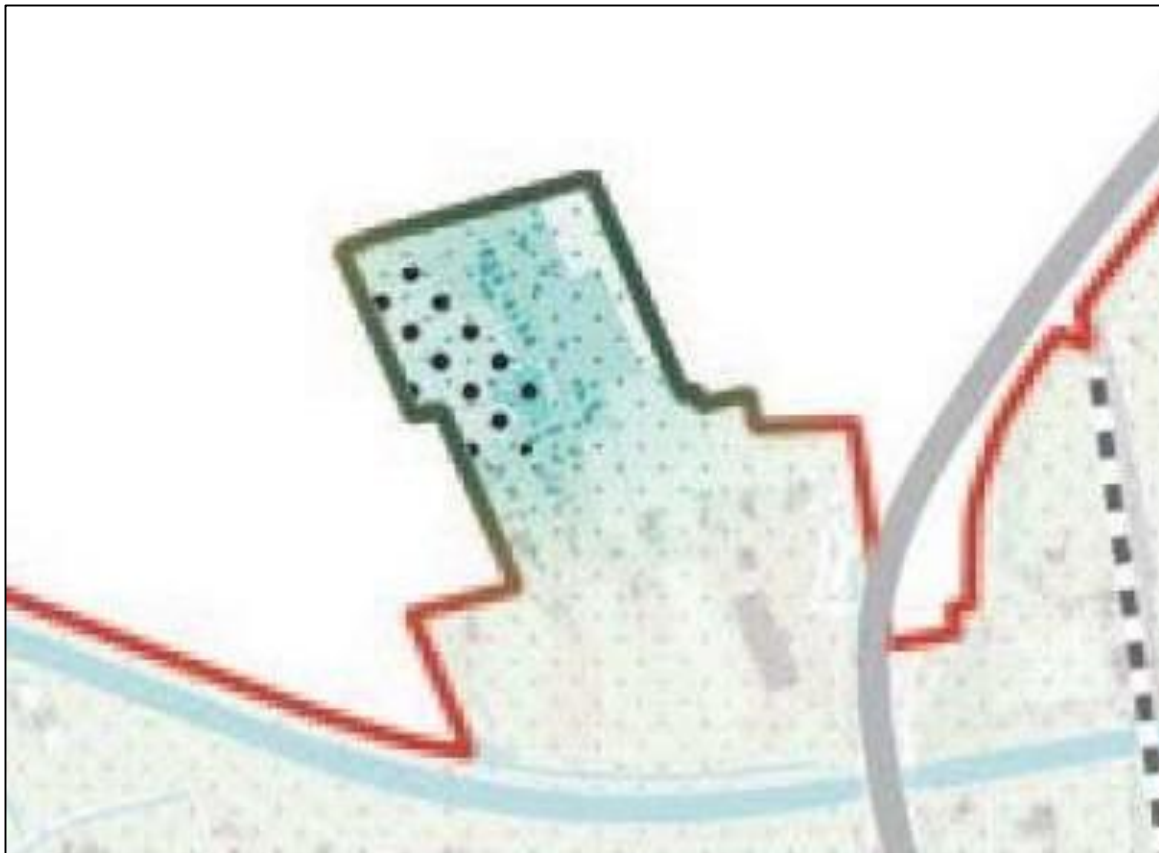
Geen totaaloverzichten

Voor de woningbouwontwikkelingen die tot en met 2030 worden voorbereid maar nog niet worden gerealiseerd zijn geen totaaloverzichten opgenomen. Dat geldt zowel voor een programmatisch totaaloverzicht (aantal woningen per kern per jaar) als voor een financieel totaaloverzicht, omdat deze op langere termijn voorzien zijn. Ze bevatten hierdoor nog te veel onzekerheden, zowel programmatisch, financieel als in de fasering.

7.1. C.5 Slingenberg

7.1.1. Projectgegevens

Woningbouwprogramma	Circa 150 woningen
Planning	Vorbereiding tot en met 2030 Realisatie na 2030
Financieel resultaat	€ 0
Eigendom	Particulier
Boekwaarde	Niet van toepassing
Verwervingskosten	Niet van toepassing
Rol gemeente	Proactief faciliterend - ontwikkelregels



Figuur 13: Ontwikkellocatie Slingenberg

7.1.2. Locatie

Slingenberg is gelegen aan de noordzijde van de gemeente Staphorst, tegen de grens van het dorp (en de gemeente) Meppel. In dit gebied zijn meerdere onbebouwde percelen gelegen tussen de verspreide wijken en woningen aan de zuidrand. Hier ligt een kans om zowel inbreiding als uitbreidingslocaties op een logische locatie te ontwikkelen, omdat het aansluit op de bestaande structuur. Gezamenlijk zijn de beoogde kavels ca. 7,4 ha.

Beleidstechnische aspecten

- Het gebied ligt in het buitengebied, waardoor afstemming over de invulling met de provincie nodig is.
- Er heerst vanuit de welstandsnota een regulier welstandsregime op de huidige bestemming, echter kan dit regime voor een nieuwe ontwikkeling worden aangepast.
- Bij werkzaamheden rondom de watergangen en dijkzone is een vergunning van het waterschap nodig. Het zoekgebied grenst ook aan het projectgebied voor de Veenweideverkenning.

Omgevingsaspecten

- Geluid: Er moet een geluidonderzoek worden uitgevoerd voor de Berggiersweg, Kastanjelaan, Westerstouwe, Europalaan en A32. Vooral de laatste twee hebben naar verwachting een grote invloed op het leefklimaat
- Geur: Meerdere geurcirkels overlappen met de locatie. Bij ontwikkeling van woningen binnen deze cirkels moet een geuronderzoek moet plaatsvinden.
- Archeologie: vanwege de lage verwachtingswaarde is alleen onderzoek nodig bij ontwikkeling dieper dan 40cm of groter dan 1,5ha.
- Externe veiligheid: Er moet een groepsrisico onderzoek worden uitgevoerd naar woningbouw binnen de aandachtsgebieden.
- Ecologie: Het dichtstbijzijnde Natura2000 ligt op 2,3km dus er moet een AERIUS berekening plaatsvinden. Daarnaast is in ieder geval een vooronderzoek naar soorten nodig.
- Milieuzonering: Er moet rekening worden gehouden met de hindercontour van een aantal bestaande bedrijven.
- Bodem: De bouw vindt plaats op zandachtige gronden. Er is geen informatie over verontreiniging beschikbaar, daarom is een verkennend bodemonderzoek nodig
- Water/klimaat: Het zoekgebied ligt rond 0 NAP en heeft een overstromingsrisico. Interne afstemming (en met het waterschap) over de wenselijkheid van maatregelen hiervoor is nodig.
- Spuitzones: Om uit te sluiten of spuitzones een belemmering vormen voor woningbouw dient nog een onderzoek te worden gedaan.
- KLIC: Er loopt een telecom kabel door de zoekgebieden. Het uitgangspunt is dat deze stedenbouwkundig makkelijk in te passen is.
- Juridische aspecten: Het is niet bekend of er juridische constructies aanwezig zijn die een invloed kunnen hebben op de ontwikkelingen. Dit moet nog worden onderzocht.



Figuur 14: Bekende zonering rondom zoeklocatie Slingenberg

7.1.3. Doel van de projectontwikkeling

De ontwikkellocatie biedt op de lange termijn ruimte voor de realisatie van maximaal circa 150 woningen. Hiervoor worden ontwikkelregels opgesteld door de gemeente om de ontwikkeling van woningbouw te stimuleren en in de verhouding: 30% sociale huur, 40% betaalbare koop en 30% overige koop.

7.1.4. Planning

De voorbereidende werkzaamheden vinden plaats in de periode tot en met 2030. De realisatie van woningen is voorzien na 2030.

7.1.5. Financiële businesscase

Slingenberg betreft een beoogde particuliere ontwikkeling op particuliere grond, waarbij de gemeente een proactief faciliterende rol vervult. Hiervoor zal de gemeente de komende jaren ontwikkelregels opstellen waarmee particulieren worden gestimuleerd om het gebied te ontwikkelen tot woningbouw. Afhankelijk van de organisatiegraad van de betreffende eigenaren in het gebied wordt het kostenverhaal (bij voorkeur) privaatrechtelijk via een anterieure overeenkomst geregeld. Het alternatief is om kostenverhaal publiekrechtelijk te regelen via de kostenverhaalsregels van het omgevingsplan.

Bij het opstellen van ontwikkelregels – als onderdeel van het proces van een organische gebiedsontwikkeling zonder tijdvak – bestaat het risico van het gedeeltelijk niet kunnen verhalen van de kosten. De belangrijkste reden dat de kosten mogelijk niet volledig worden verhaald is wanneer de woningbouwontwikkeling niet op alle percelen tot stand komt. De gemaakte kosten kunnen dan niet naar rato verhaald worden (veel kosten worden voor de gehele ontwikkeling gemaakt) bij de betreffende grondeigenaren. Met als bijkomende consequentie dat de woningbouwdoelstelling kwalitatief gezien niet wordt behaald.

Voor Slingenberg geldt dat de provincie voor 50% de eerste fase van deze ontwikkeling (pilot) mede financiert, waardoor in deze fase het risico voor de gemeente lager is dat de kosten niet verhaald kunnen worden. Voor de vervolgfases moet dit weer opnieuw worden bepaald.

7.1.6. Rol gemeente

De gemeente is geen grondeigenaar en wil een proactief faciliterende rol vervullen om de ontwikkeling in het gebied te stimuleren en zo een bijdrage leveren aan de woningbouwopgave. Zij stelt ontwikkelregels op waarmee eigenaren worden uitgenodigd om binnen de opgestelde kaders woningbouw te ontwikkelen.

7.2. C.6 IJhorst Oost

7.2.1. Projectgegevens

Woningbouwprogramma	Circa 24 woningen
Planning	Vorbereiding tot en met 2030 Realisatie na 2030
Financieel resultaat	€ 0
Eigendom	Particulier
Boekwaarde	Niet van toepassing
Verwervingskosten	Niet van toepassing
Rol gemeente	Proactief faciliterend – initiatief derden

7.2.2 Locatie



Figuur 15: Ontwikkellocatie IJhorst Oost

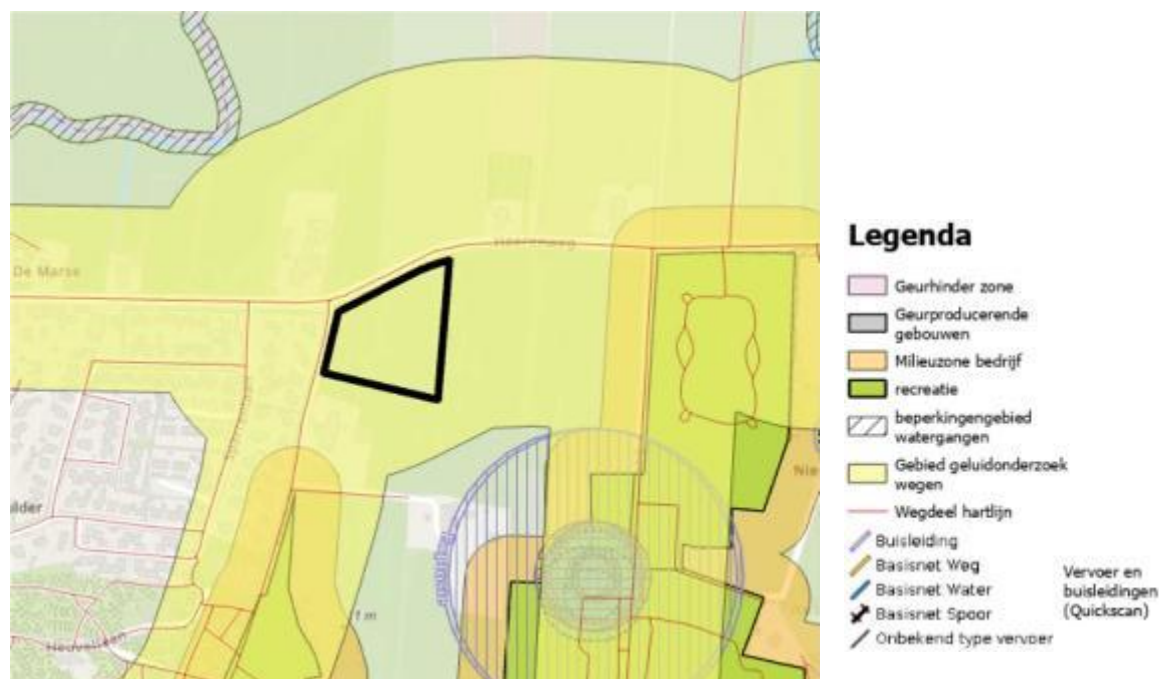
Er is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor woningbouw in de kern IJhorst. Het zoekgebied is gelegen ten oosten van de IJhorst aan de andere kant van de Koedrift. Een particuliere initiatiefnemer heeft zich gemeld voor de ontwikkeling van deze locatie, waar naar verwachting circa 24 woningen gerealiseerd kunnen worden.

Beleidsaspecten

- Het zoekgebied ligt in het buitengebied, waardoor afstemming over de invulling met de provincie nodig is.
- Het zoekgebied ligt binnen de omgevingsvisie in een recreatief cluster nabij een recreatiepark. Balanceren van de ontwikkeling van recreatie en wonen vraagt interne afstemming. Hier is ook ruimte voorzien voor 'ommetjes ontwikkelen'
- Er heerst vanuit de welstandsnota een bijzonder welstandsregime op de huidige bestemming. De bebouwingsaspecten moeten aansluiten op de omgeving en in detail worden uitgewerkt.

Omgevingsaspecten

- Geluid: Het hele zoekgebied ligt binnen het geluidcontour van wegen, dus is er een geluidonderzoek nodig.
- Archeologie: vanwege de middelhoge verwachtingswaarde is een onderzoek nodig bij ontwikkeling dieper dan 40cm of groter dan 3000 m2. Plaatselijk is het nodig bij ontwikkelingen groter dan 2500 m2.
- Ecologie: Er is een Aeries-onderzoek nodig i.v.m. de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden (ca. 10km). Daarnaast is voor soortenbescherming een (voor)onderzoek nodig.
- Verkeer: Als onderdeel van deze uitbreiding is de Heerenweg een mogelijke optie voor de ontsluiting. Hierbij is verlagen van de maximum snelheid wenselijk.
- Spuitzones: Om uit te sluiten of spuitzones een belemmering vormen voor woningbouw dient nog een onderzoek te worden gedaan.
- Juridische aspecten: Het is niet bekend of er juridische constructies aanwezig zijn die een invloed kunnen hebben op de ontwikkelingen. Dit moet nog worden onderzocht.



Figuur 16: Bekende zonering rondom ontwikkellocatie IJhorst Oost

7.2.3. Doel van de projectontwikkeling

Op deze locatie worden circa 24 woningen voorzien in de verhouding: 30% sociale huur, 40% betaalbare koop en 30% overige koop.

7.2.4. Planning

De voorbereidende werkzaamheden vinden plaats in de periode tot en met 2030. De realisatie van woningen is voorzien na 2030, waarbij de oplevering momenteel in 2031 wordt verwacht.

7.2.5. Financiële business case

IJhorst Oost is een particuliere ontwikkeling op particuliere grond waarbij de gemeente een proactief faciliterende rol vervult. Er wordt vanuit gegaan dat de kosten volledig worden verhaald. Het kostenverhaal wordt bij voorkeur privaatrechtelijk geregeld via een anterieure overeenkomst en anders publiekrechtelijk via de kostenverhaalsregels van het omgevingsplan.

7.2.6. Rol gemeente

De gemeente is geen grondeigenaar van de ontwikkellocatie. Een particulier heeft zich reeds gemeld voor de ontwikkeling van dit perceel. De gemeente heeft het voornemen om de ontwikkeling mogelijk te maken en daarbij een proactief faciliterende rol (initiatief derden) te vervullen.

7.3. C.7 Punthorst

7.3.1. Projectgegevens

Woningbouwprogramma	Circa 25 woningen
Planning	Vorbereiding tot en met 2030 Realisatie na 2030
Financieel resultaat	Nader te bepalen
Eigendom	Particulier
Boekwaarde	Niet van toepassing
Verwervingskosten	Nader te bepalen
Rol gemeente	Nader te bepalen

7.3.2. Locatie



Figuur 17: Zoekgebied Punthorst

Punthorst is een kleinere woonkern gelegen tussen Staphorst en Nieuwleusen. Binnen de kern is gezocht naar mogelijkheden voor het ontwikkelen van circa 25 woningen in het kader van het woonbehoefteonderzoek. Dat heeft bovenstaand zoekgebied opgeleverd. Er is nog geen specifieke locatie voor de realisatie van deze woningen bepaald. De gemeente heeft op dit moment ook geen grondpositie in Punthorst.

Beleidsaspecten

- Eventuele zoekgebieden liggen in het buitengebied, waardoor afstemming met de provincie over de invulling nodig is.
- Voor werkzaamheden rondom de watergangen is een vergunning van het waterschap vereist.
- In het Omgevingsplan is een veiligheidszone opgenomen voor een munitiedepot die tot aan het noorden van de bebouwing van Punthorst reikt. Het uitgangspunt is voorlopig dat binnen deze zone niet gebouwd kan worden.

Omgevingsaspecten

- Geluid: Eventuele zoekgebieden liggen waarschijnlijk binnen het geluidscontour van wegen, dus is een geluidsonderzoek nodig.
- Geur: Er zijn geurproducerende gebouwen aanwezig aan de noord- en oostkant van Punthorst. Wanneer de ontwikkellocatie binnen dit contour terecht komt dient aanvullend onderzoek te worden gedaan.
- Archeologie: Vanwege de lage verwachtingswaarde is onderzoek nodig bij ontwikkelingen dieper dan 40cm of groter dan 1,5ha.
- Externe veiligheid: Er ligt een buisleiding onder de Schapendijk met een aandachtsgebied, dus moet er een groepsrisico onderzoek worden uitgevoerd wanneer de ontwikkellocatie hierbinnen valt.
- Ecologie: Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op 7,5km dus er moet een AERIUS-berekening plaatsvinden. Daarnaast is in ieder geval een vooronderzoek naar soorten nodig.
- Milieuzonering: Er zijn meerdere hindercontouren van bedrijven aanwezig in en rondom Punthorst. Hier dient rekening mee te worden gehouden, en/of in overleg met bedrijven nabij potentiële zoekgebieden te worden afgestemd.
- Bodem: Er is geen informatie beschikbaar. Daarom is in het vervolg een verkennend bodemonderzoek nodig.
- Spuitzones: Om uit te sluiten of spuitzones een belemmering vormen voor woningbouw dient nader onderzoek te worden gedaan.
- Juridische aspecten: Het is niet bekend of er juridische constructies aanwezig zijn die een invloed kunnen hebben op de ontwikkeling. Dit moet nog worden onderzocht.



Figuur 18: Bekende zonering rondom zoeklocatie Punthorst

7.3.3 Doel van de projectontwikkeling

In Punthorst zijn er circa 25 woningen voorzien in de verhouding: 30% sociale huur, 40% betaalbare koop en 30% overige koop. De precieze locatie voor deze ontwikkeling moet nog nader worden bepaald. Hiervoor zijn verschillende mogelijkheden.

7.3.4 Planning

De voorbereidende werkzaamheden vinden plaats in de periode tot en met 2030. De realisatie van de woningen begint dan op zijn vroegst na 2030, wat zou leiden tot een oplevering in circa 2032.

7.3.5 Financiële businesscase

De financiële businesscase is nog niet opgesteld voor deze ontwikkeling. Afhankelijk van de toekomstige rol van de gemeente zal de businesscase worden opgesteld. Dit hangt mede af van eventuele initiatieven vanuit de markt of dat de gemeente gronden in eigendom kan verkrijgen (op dit moment heeft de gemeente geen grondposities in Punthorst). Bij een actieve rol zal het uitgangspunt zijn zo dicht mogelijk bij het zogenoemde financiële 0-scenario in de buurt te komen. Bij een proactief faciliterende rol zullen – bij voorkeur via een anterieure overeenkomst – de kosten worden verhaald op de initiatiefnemer.

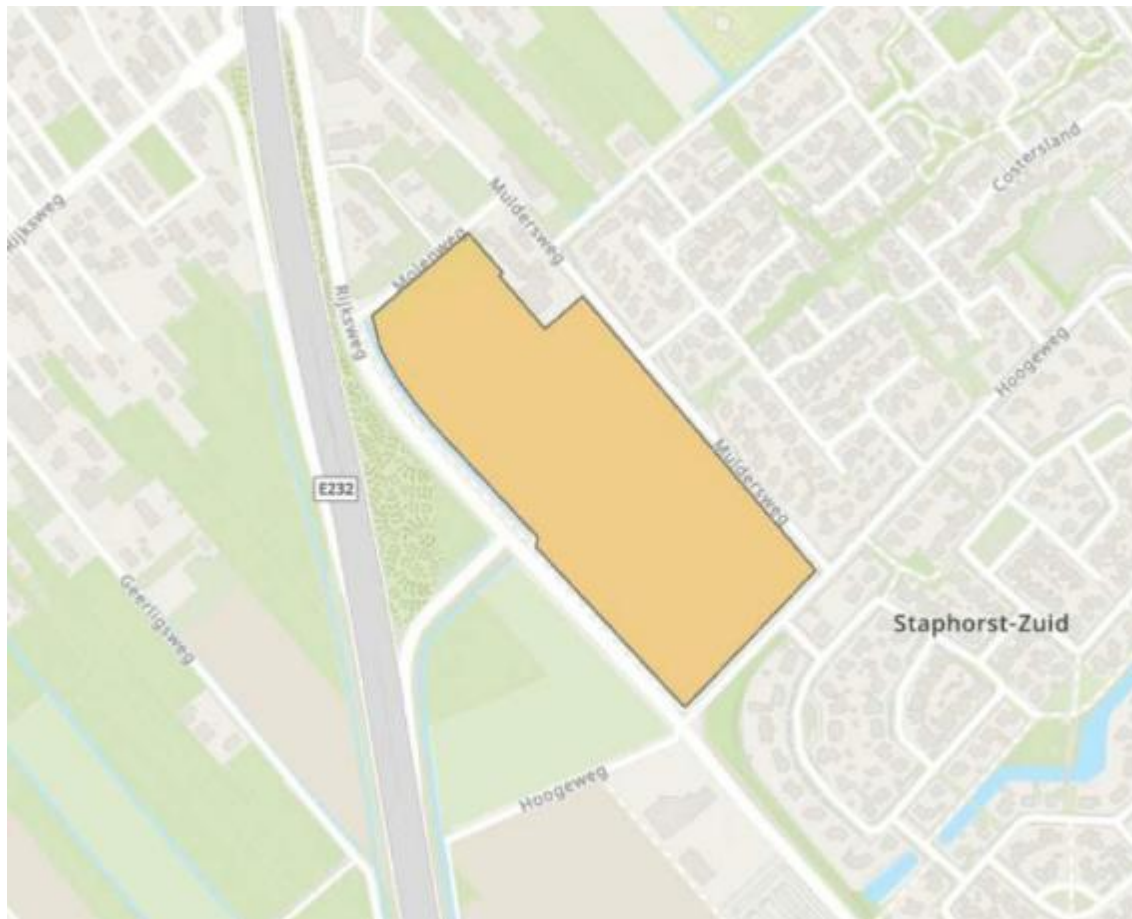
7.3.6 Rol gemeente

Op dit moment kan de rol van de gemeente nog niet worden bepaald. Dit hangt mede af van eventuele initiatieven vanuit de markt of dat de gemeente gronden in eigendom kan verkrijgen. Op dit moment heeft de gemeente geen grondposities in Punthorst.

7.4. C.8 Locatie de Haan (Staphorst)

7.4.1. Projectgegevens

Woningbouwprogramma	Circa 180 woningen
Planning	T/m 2040
Financieel resultaat	€ 0
Eigendom	Particulier
Boekwaarde	Niet van toepassing
Verwervingskosten	Niet van toepassing
Rol gemeente	Proactief faciliterend – initiatief derden



Figuur 19: Ontwikkellocatie De Haan (Staphorst)

7.4.2. Locatie

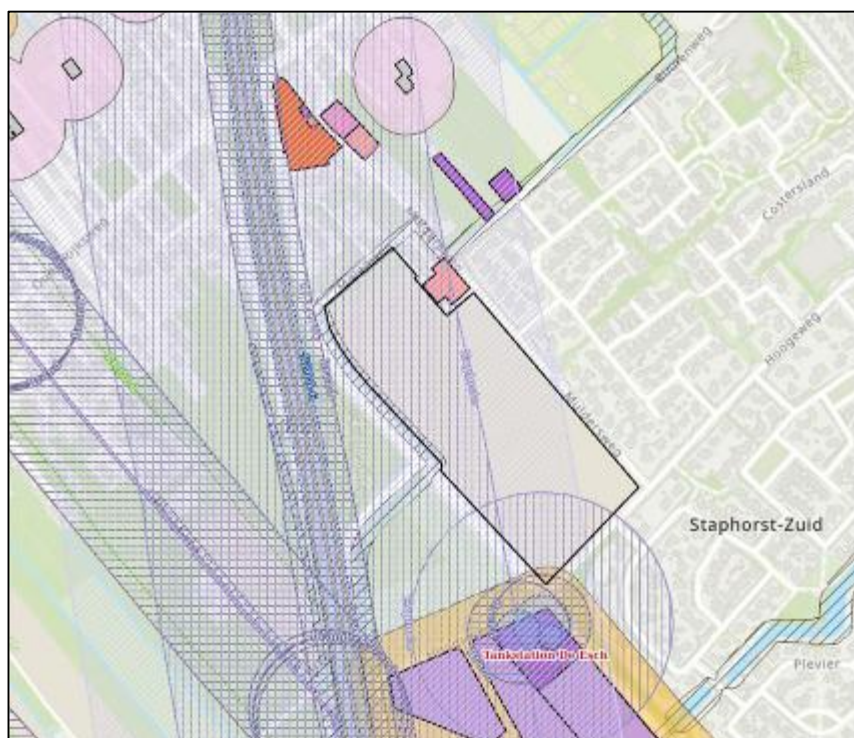
Ontwikkellocatie De Haan is gelegen aan de westkant van het dorp Staphorst. Het is een cluster van onbebouwde percelen tussen de A28, het dorp en bedrijventerrein de Esch. Een particuliere initiatiefnemer heeft zich gemeld voor de ontwikkeling van deze locatie, waar naar verwachting circa 180 woningen gerealiseerd kunnen worden.

Beleidsaspecten

- In de omgevingsvisie en het groenbeleidsplan van de gemeente Staphorst is een deel van het zoekgebied een park voorzien. De invloed of compensatie moet binnen de gemeente worden afgestemd.
- Er heerst vanuit de welstandsnota een beperkt welstandsregime op de huidige bestemming. Dit kan echter worden gewijzigd wanneer hier woningbouw komt.

Omgevingsaspecten

- Geluid: Er moet in eerste instantie rekening worden gehouden met een geluidswal langs de A28 en dove gevels. Geluidonderzoek betreffende de A28, nabijgelegen wegen en bedrijventerrein De Esch is nodig om de exacte maatregelen vast te stellen.
- Archeologie: Vanwege de lage verwachtingswaarde is alleen onderzoek nodig bij ontwikkeling dieper dan 40cm of groter dan 1,5ha.
- Externe veiligheid: Er moet een groepsrisico onderzoek worden uitgevoerd voor de aandachtsgebieden die overlappen met het zoekgebied.
- Ecologie: Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op 4,5km dus er moet een AERIUS-berekening plaatsvinden. Daarnaast is in ieder geval een vooronderzoek naar soorten nodig.
- Bodem: Er is geen informatie beschikbaar, daarom is een verkennend bodemonderzoek nodig.
- Verkeer: Veilige inpassing van de verkeersstromen dient middels verkeerskundig onderzoek rekening te houden met vrachtverkeer van- en naar bedrijventerrein de Esch.
- Juridische aspecten: Het is niet bekend of er juridische constructies aanwezig zijn die een invloed kunnen hebben op de ontwikkelingen. Dit moet nog worden onderzocht.



Figuur 20: Bekende zonering rondom De Haan (Staphorst)

7.4.3 Doel van de projectontwikkeling

Het zoekgebied De Haan is in beeld als potentiële locatie voor de ontwikkeling van woningen. Een ontwikkelaar heeft zich gemeld met het initiatief deze locatie te ontwikkelen. Hierbij wordt vooralsnog gedacht aan circa 180 woningen in de verhouding: 30% sociale huur, 40% betaalbare koop en 30% overige koop.

7.4.4 Planning

De voorbereidende werkzaamheden vinden plaats in de periode tot en met 2030. De realisatie van de woningen begint dan op zijn vroegst na 2030 met een beoogde oplevering in fasen tussen 2032 en 2034.

7.4.5 Financiële business case

De Haan (Staphorst) betreft een particuliere ontwikkeling op particuliere grond waarbij de gemeente een proactief faciliterende rol vervult. Het kostenverhaal wordt bij voorkeur privaatrechtelijk geregeld via een anterieure overeenkomst en anders publiekrechtelijk via de kostenverhaalsregels van het omgevingsplan.

7.4.6 Rol gemeente

De ontwikkeling wordt in de periode tot en met 2030 voorbereid. De gemeente is geen grondeigenaar en een particuliere ontwikkelaar neemt de ontwikkeling van deze locatie op zich. De gemeente vervult een proactief faciliterende rol (initiatief derden).