

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 9 juni 2026
Kenmerk: D200987528
Zaaknr: Z/STH25/055113
Datum voorstel: 5 mei 2026
Portefeuillehouder: Ing. L. Mulder

Onderwerp: Vaststelling TAM-omgevingsplan De Slagen, fase 3

Voorstel

1. Het TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22e De Slagen, fase 3 met de identificatiecode NL.IMRO.0180.TAMOPH22f-ON01, gewijzigd vast te stellen.
2. Het beeldkwaliteitsplan De Slagen fase 3 ongewijzigd vast te stellen;

Inleiding

De gemeenteraad heeft op 1 april 2025 ingestemd met het stedenbouwkundig plan voor De Slagen fase 3. Dit plan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 485 woningen en vormt een belangrijke bijdrage aan de woningbouwopgave van de gemeente. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een nieuw TAM-omgevingsplan, in samenhang met een beeldkwaliteitsplan, opgesteld.

Het stedenbouwkundig plan is in de afgelopen periode nader uitgewerkt tot een concreet omgevingsplan, waarin onder meer de gewenste functies, bouwmogelijkheden en randvoorwaarden voor de ontwikkeling juridisch-planologisch zijn vastgelegd. Het beeldkwaliteitsplan vormt hierbij het kader voor de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van het gebied.

Het ontwerp omgevingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan hebben gedurende zes weken, van 17 december 2025 tot en met 27 januari 2026, ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ontvangen, welke nadien is ingetrokken.

Het omgevingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn hiermee gereed voor vaststelling.



Argumenten

1.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Het TAM-ontwerpplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is ingetrokken, waardoor het plan zonder zienswijzen kan worden vastgesteld.

1.2 Het plan is op onderdelen ambtshalve aangepast ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is de groenbestemming langs de Achthoevenweg verbreed. Daarnaast wordt één grondgebonden hoekwoning uitgevoerd met een dove gevel om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen in relatie tot wegverkeerslawaai.

1.3 De overlegpartners kunnen instemmen met het plan

In het kader van het (wettelijke verplichte) vooroverleg is het TAM-Omgevingsplan verzonden aan de provincie en het waterschap. Beide kunnen instemmen met het plan.

1.4 De omgevingsplanregeling is flexibel.

Voorliggend omgevingsplan is primair geschreven om de uitvoering van het stedenbouwkundig plan mogelijk te maken. Om in te kunnen spelen op eventueel gewijzigde (markt) omstandigheden, biedt het omgevingsplan enige flexibiliteit. In het plan is vastgelegd hoeveel woningen er maximaal (485 woningen) in het plangebied mogen komen.

1.5 Woningbouw in De Slagen te Staphorst heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Bij het opstellen van een omgevingsplan moet een integrale afweging van alle relevante aspecten plaats vinden. Bij de grotere projecten moet u tevens een besluit nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffect-rapportage (hierna: m.e.r). Hierbij wordt gekeken of het project belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu.

In het Omgevingsbesluit is wettelijk geregeld voor welke projecten een vorm van m.e.r.-verplichting geldt. Vanuit de wetgeving wordt niet meer het aantal woningen genoemd als drempelwaarde. Er wordt per specifiek geval gekeken of een m.e.r.-plicht noodzakelijk is. In dat kader is beoordeeld of de geplande activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Dit wordt een vormvrije m.e.r.-beoordeling genoemd. Uit het onderzoek (zie bijlage 14 van de motivering TAM-Omgevingsplan) blijkt uit de uitgevoerde onderzoeken dat dit omgevingsplan geen belangrijke nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

1.6 Er is geen exploitatieplan benodigd

Onder de Omgevingswet geldt dat het kostenverhaal verplicht is wanneer een initiatief valt onder de verplichte gevallen van kostenverhaal zoals opgenomen in afdeling 13.6 van de wet en hoofdstuk 8 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het bevoegd gezag moet bij dergelijke ontwikkelingen waarborgen dat kosten voor bijvoorbeeld het bouw- en woonrijp maken, maatregelen in de openbare ruimte, onderzoeken en overige gemeentelijke kosten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer.

De Omgevingswet kent verschillende instrumenten om kostenverhaal te borgen. De gemeente kan kostenverhaalsregels in het omgevingsplan opnemen, een kostenverhaalsovereenkomst sluiten of een combinatie van beide toepassen. Het expliciet vaststellen van een exploitatieplan is niet meer aan de orde, omdat dit instrument onder de Omgevingswet is vervallen.

Voor dit initiatief is het opnemen van kostenverhaalsregels in het omgevingsplan niet noodzakelijk. De kosten zijn namelijk anderszins verzekerd, omdat de initiatiefnemer de volledige kosten draagt en hiervoor een samenwerkingsovereenkomst is gesloten.

2.1 Het beeldkwaliteitsplan borgt de ruimtelijke kwaliteit.

Voor de herontwikkeling van het plangebied is een nieuw beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan beschrijft de ruimtelijke en esthetische eisen ten aanzien van de beeldkwaliteit. Hierbij wordt de ruimtelijke kwaliteit geborgd, zonder dat alles al tot op het detail wordt vastgelegd. Het beeldkwaliteitsplan is primair geschreven als handleiding voor ontwikkelaars en architecten die betrokken worden bij de ontwikkeling. Het beeldkwaliteitsplan geeft daarmee zowel naar buurtbewoners als nieuwe bewoners zekerheid over de kwaliteit van de nieuwe situatie.

Kanttelingen

Voor de ontwikkeling van De Slagen fase 3 geldt dat momenteel sprake is van netcongestie op het elektriciteitsnet. Hierdoor bestaat het risico dat (delen van) het plangebied niet tijdig kunnen worden aangesloten op het elektriciteitsnet. De initiatiefnemer en betrokken netwerkbeheerder zijn hierover in overleg. Voor de benodigde netaansluiting en eventuele aanvullende maatregelen wordt een afzonderlijk traject doorlopen. Dit aspect staat de vaststelling van het omgevingsplan niet in de weg, maar kan mogelijk gevolgen hebben voor de fasering en planning van de uitvoering.

Keuze en effect

Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de ontwikkeling van De Slagen fase 3 en maakt de realisatie van circa 485 woningen mogelijk. Het plan vervangt de huidige globale bestemming en legt de gewenste inrichting, functies en bouwmogelijkheden voor het gebied concreet vast.

Na vaststelling van het TAM-omgevingsplan kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor de ontwikkeling van het gebied gefaseerd worden aangevraagd en gerealiseerd.

Beleid- en regelgeving

Het plan past binnen de Omgevingsvisie, woonvisie, groenbeleidsplan.

Het overige van toepassing zijnde (rijks, provinciaal en gemeentelijk) beleid is verwoord in hoofdstuk 3 van de toelichting van het omgevingsplan.

Financiën, Belastingen, risico's en beheersmaatregelen

Voor de ontwikkeling van dit plan is er een positieve exploitatiebegroting vanuit de ontwikkelende partij, Staphorst Ontwikkeling (SO). De planuitvoering vindt plaats vanuit en voor rekening van SO.

Uitvoering

Nadat de gemeenteraad het TAM-omgevingsplan heeft vastgesteld zal het plan gedurende zes weken open staan voor beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State. Indien er geen beroep wordt ingesteld is het plan na die periode onherroepelijk.

Communicatie

De vaststelling van het TAM-Omgevingsplan wordt gepubliceerd in het digitale Gemeentebblad, de Staphorster en op de gemeentelijke website. De initiatiefnemers worden persoonlijk geïnformeerd over het raadsbesluit. Het vastgestelde plan ligt vervolgens gedurende een periode van zes weken ter inzage. Dit is de zogenoemde beroepstermijn.

Participatie

In het kader van de planvorming zijn omwonenden, belanghebbenden en stakeholders actief betrokken bij het initiatief. Op 7 mei 2025 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden in het gemeentehuis van Staphorst. Hiervoor zijn direct omwonenden en belanghebbenden per brief uitgenodigd. Daarnaast is de bijeenkomst aangekondigd via advertenties in de krant, nieuwsberichten en sociale media. Ook was het mogelijk om zowel tijdens de bijeenkomst als digitaal via een reactieformulier een reactie in te dienen.

Tijdens de bijeenkomst zijn bezoekers geïnformeerd over het stedenbouwkundig ontwerp, verkeer, het woningbouwprogramma, de vogelvlucht en de planning. Vertegenwoordigers van KROON Vastgoedontwikkeling, gemeente Staphorst, Buro Ontwerp & Omgeving en Woningstichting VechtHorst waren aanwezig om de plannen toe te lichten en vragen te beantwoorden.

De opgehaalde reacties waren overwegend positief. Bewoners gaven onder meer aan tevreden te zijn over de groene en gevarieerde opzet van het plan. Daarnaast zijn aandachtspunten meegegeven over de verkeersontsluiting, de verhouding tussen gezinswoningen en levensloopbestendige woningen en de inrichting van openbaar groen en speelvoorzieningen. Ook is gevraagd naar de verdere uitwerking en het moment van inschrijving voor woningen.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

1. TAM-omgevingsplan De Slagen, fase 3 – motivering
2. TAM-omgevingsplan De Slagen, fase 3 – regels
3. TAM-omgevingsplan De Slagen, fase 3 – verbeelding
4. TAM-omgevingsplan De Slagen, fase 3 – bijlagen bij motivering
5. TAM-omgevingsplan De Slagen, fase 3 – bijlagen bij regels

Burgemeester en wethouders van Staphorst,

J. ten Kate , burgemeester.

M.T. van de Wetering , secretaris.

De raad van de gemeente Staphorst;

Zaaknr. Z/STH25/055879

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17-02-26

Gelet op:

dat het TAM-ontwerp omgevingsplan vanaf 17 december 2025 tot en met 27 januari 2026 gedurende een periode van zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen en digitaal beschikbaar is gesteld;

dat tijdens deze periode geen zienswijzen zijn ingediend;

dat het TAM-omgevingsplan ten opzichte van het ontwerpplan gewijzigd is;

het bepaalde in de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht;

B E S L U I T:

1. Het TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22e De Slagen, fase 3 met de identificatiecode NL.IMRO.0180.TAMOPH22f-ON01, gewijzigd vast te stellen.
2. Het beeldkwaliteitsplan De Slagen fase 3 ongewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Staphorst van [Klik hier als u een datum wilt invoeren.](#)

J. ten Kate

, voorzitter

S.M.H. Voortman

, griffier