

## Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 8 september 2026

Kenmerk: ADV200995609

Zaaknr: Z/STH25/056006

Datum voorstel: 25 augustus 2026

Portefeuillehouder: Wethouder ing. L. Mulder

Onderwerp: Woningbouw IJhorst Oost

---

### Voorstel

1. Een voorbereidingskrediet van €820.000,- exclusief BTW beschikbaar stellen voor de gebiedsontwikkeling van de nieuwe woonwijk IJhorst Oost.

### Inleiding

De gemeente Staphorst wil zorgen voor genoeg woningen in de gemeente. Daarom wordt gewerkt aan verschillende woningbouwprojecten. Voor IJhorst is in de Omgevingsvisie Staphorst 2.0 aan de oostkant van het dorp een uitbreidingslocatie voor woningbouw opgenomen. In de visie is bepaald dat we woningbouw mogelijk maken voor de behoeften van onze eigen bewoners, op basis van het woonbehoefteonderzoek (2023) en de stedenbouwkundige doorvertaling (2024).

Uit het woonbehoefteonderzoek (2023) blijkt voor IJhorst tot 2030 een behoefte aan 65 woningen. Van 2031 t/m 2039 is nog eens behoefte aan 50 woningen. Conform de stedenbouwkundige doorvertaling behoort de uitbreidingslocatie tot het woonmilieu 'Wonen aan de dorpsrand' met een bebouwingsdichtheid van 15-25 woningen per hectare.

De uitbreidingslocatie bestaat uit twee percelen. Het perceel op de hoek van de Heerenweg en de Koedrift is in eigendom van een lokale ontwikkelaar. In 2025 heeft de gemeente een aangrenzend stuk grond gekocht. In bijlage 1 ziet u de locatie van de beide percelen. De gemeente en de ontwikkelaar hebben de afgelopen tijd samen onderzocht of op deze locatie woningen gebouwd kunnen worden.

Omdat er kosten gemaakt moeten worden, voordat de inkomsten uit de kavelverkoop binnenkomen is een krediet nodig. Uw raad wordt daarom gevraagd om een voorbereidingskrediet van €820.000,- exclusief BTW beschikbaar te stellen. Uit dit krediet wordt de planvorming, onderzoeken, procedure, technische planvoorbereiding, ambtelijke uren en overige voorbereidingskosten betaald.

### Geheimhouding

Openbaarheid is het uitgangspunt bij het handelen van het openbaar bestuur. Er kunnen echter redenen zijn om informatie niet te openbaren. Deze redenen zijn vastgelegd in de Wet open overheid (Woo). Ons college heeft geheimhouding opgelegd op de 'Geschatte kosten gebiedsontwikkeling IJhorst Oost', bijlage 2 (**geheim**). Reden hiervoor is de bescherming van de economische en financiële belangen en onderhandelingspositie van de gemeente. De geheimhouding kan worden opgeheven nadat het project volledig is afgerond en de grondexploitatie is afgesloten.

## Argumenten

### *1.1 / Woningbouw aan de oostkant van IJhorst draagt bij aan de gemeentelijke woningbouw ambities*

In het 'Coalitieakkoord op hoofdlijnen 2026 – 2030' is opgenomen dat de gemeente zorgt voor voldoende en betaalbare woningen. Om de woningbouw ambitie van 1.000 nieuwe woningen tot 2030 te behalen wordt gewerkt aan verschillende woningbouwprojecten. Het voorbereidingskrediet is nodig om de planvorming voor woningbouw aan de oostkant van IJhorst als project op te kunnen pakken.

Om tot een goede invulling van de locatie IJhorst Oost te komen moet een stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en waterhuishoudkundig plan en grondexploitatie worden opgesteld. Ook moeten diverse onderzoeken worden uitgevoerd en is aanpassing van het Omgevingsplan met bijbehorende juridische procedure nodig. Daarnaast moet de infrastructuur en openbare ruimte ontworpen en voorbereid worden.

Het opstellen van deze plannen, ontwerpen en onderzoeken gebeurt door externe partijen. Ook komen ambtelijke uren ten laste van het project. Al deze kosten worden gemaakt, voordat de opbrengsten zijn ontvangen. Uw raad wordt gevraagd om een voorbereidingskrediet van €820.000,- exclusief BTW. Voor een overzicht van de kosten die uit het voorbereidingskrediet worden betaald, wordt verwezen naar bijlage 2 (**geheim**).

### *1.2 / De gemeente, lokale ontwikkelaar en Woonstichting VechtHorst zien kansen voor woningbouw aan de oostkant van IJhorst*

In de nieuwe woonwijk aan de oostkant van IJhorst kunnen naar verwachting ongeveer 80 woningen gebouwd worden. De woningen worden waarschijnlijk gefaseerd gerealiseerd. Hierbij is het uitgangspunt:

- 30% sociale huurwoningen  
De sociale huurwoningen worden verhuurd door Woonstichting VechtHorst.
- 40% betaalbare koopwoningen  
De lokale ontwikkelaar wil zich inzetten voor de bouw van de betaalbare koopwoningen. Mensen kopen de woning van de ontwikkelaar.
- 30% duurdere koopwoningen  
De gemeente ziet kansen om bouwkeizers te verkopen voor de 30% duurdere koopwoningen. Mensen kunnen dan zelf (met hulp van een bouwbedrijf of architect) de woning ontwerpen. Voor de bouw van de woning kiezen kopers ook zelf een bouwbedrijf of aannemer.

De gemeente, de lokale ontwikkelaar en Woonstichting VechtHorst werken de aankomende periode samen aan een plan hoe de woonwijk er precies uit komt te zien. Buurtbewoners, geïnteresseerden en overlegpartners kunnen hierover meedenken. Hierbij wordt ook onderzocht voor welke doelgroepen, bijvoorbeeld starters, gezinnen of ouderen, het beste gebouwd kan worden.

### *1.3 / De woningbouw IJhorst Oost is aangemeld voor de overgangsregeling van Enexis*

Het stroomnet in Nederland zit op veel plekken vol. Daarom plaatst Enexis alle aanvragen voor stroomaansluitingen op een wachtlijst. Uitzondering zijn concrete woningbouwprojecten, waarvan de bouw start voor 1 april 2029. Deze projecten komen in aanmerking voor de overgangsregeling. Voor deze projecten wordt transportcapaciteit gereserveerd, mits deze beschikbaar is. De woningbouw IJhorst Oost is aangemeld in het kader van de overgangsregeling. Om start bouw voor 1 april 2029 te halen moet het gebiedsontwikkelingsproces nu opgestart worden.

## Kantttekeningen

### *1.1 / De samenwerking tussen de gemeente en de lokale ontwikkelaar wordt nog verder uitgewerkt*

De aankomende periode werken de gemeente en de lokale ontwikkelaar de (juridische) afspraken over de samenwerking verder uit. Hier zijn verschillende mogelijkheden voor. De manier van samenwerken heeft echter geen invloed op de aanvraag van het voorbereidingskrediet. Uw raad wordt later verder geïnformeerd over de samenwerking tussen de gemeente en de lokale ontwikkelaar. Als sprake is van grondaankoop van de ontwikkelaar, dan wordt uw raad te zijner tijd gevraagd om een apart investeringskrediet.

### *1.2 / De inschatting van de kosten is een grove raming*

In bijlage 2 (**geheim**) is een eerste inschatting van de kosten opgenomen. Het gaat om een grove raming die op basis van aan te vragen offertes wordt bijgesteld. Verder is in de geschatte kosten uitsluitend rekening gehouden met de 'eerste' onderzoeken. Indien aanvullend/vervolg onderzoek nodig is brengt dit extra kosten met zich mee.

## Keuze en effect

De gebiedsontwikkeling van IJhorst Oost opstarten door een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.

## Beleid- en regelgeving

Het project past binnen het gemeentelijk beleid, waaronder: de Omgevingsvisie Staphorst 2.0, het woonbehoefteonderzoek (2023) en de stedenbouwkundige doorvertaling (2024).

## Financiën, Belastingen, risico's en beheersmaatregelen

### *Financiën*

Er zijn nog geen financiële middelen beschikbaar gesteld voor het project. Voor de ontwikkeling wordt een grondexploitatie opgesteld. Omdat er kosten gemaakt moeten worden, voordat de inkomsten binnen komen is een voorbereidingskrediet nodig. Uw raad wordt gevraagd een voorbereidingskrediet van €820.000,- exclusief BTW beschikbaar te stellen. Deze kosten worden ingebracht in de grondexploitatie.

### *Risico's*

De belangrijkste risico's voor het project zijn:

1. Woningbouw levert niet altijd een sluitende grondexploitatie op. Een kostendekkende grondexploitatie is het uitgangspunt. Er zijn verschillende manieren om dit te bereiken. Dit wordt verder uitgewerkt.
2. Wachtijd vanuit de nutspartijen om te kunnen aansluiten op nuts- en drinkwatervoorzieningen en onvoldoende capaciteit kan leiden tot vertraging en extra kosten.
3. De woningbouwlocatie grenst aan agrarische gronden waar bestrijdingsmiddelen gebruikt kunnen worden. Hiervoor gelden spuitzones die moeten worden verkleind om woningbouw mogelijk te maken.
4. Mogelijk is een natuurvergunning (i.v.m. stikstof) van de provincie nodig. Door onduidelijkheid in de nationale stikstofopgave kan dit vertraging geven.
5. Om woningbouw mogelijk te maken moet het Omgevingsplan worden gewijzigd. Hierbij kunnen zienswijzen worden ingediend. Dit punt kan leiden tot vertraging en extra kosten.

### **Uitvoering**

In september starten wij met een inventarisatie van de meningen in IJhorst. Wat vinden de Dorpsraad, direct omwonenden en inwoners van IJhorst belangrijk? Aan welk type woningen is volgens hen behoefte? Welke aandachtspunten en welke kansen zien zij? Nadat u het voorbereidingskrediet beschikbaar heeft gesteld, kan gestart worden met het maken van het stedenbouwkundig plan en het vervolg van de gebiedsontwikkeling worden uitgevoerd.

### **Communicatie**

Direct aanwonenden krijgen een brief over de start van het project. Hierin worden de plannen uitgelegd en mensen uitgenodigd om mee te denken. Dit kan online of tijdens een inloopavond. Direct aanwonenden worden uitgenodigd voor een aparte inloopavond. Daarnaast is er een algemene inloopavond voor bewoners van IJhorst en andere geïnteresseerden. Dit wordt bekendgemaakt via de Staphorster, de gemeentelijke website en sociale media. Ook wordt er een flyer verspreid.

Wij willen een nieuwe woonwijk maken die past bij IJhorst en haar bewoners. Daarom horen wij graag eerst de mening van aanwonenden, inwoners van IJhorst en andere geïnteresseerden, voordat wij een tekening maken. Wij horen graag van mensen wat zij belangrijk vinden voor de nieuwe woonwijk. Welke aandachtspunten en welke kansen zij zien. Aan wat voor type woningen volgens hen behoefte is. Daarnaast gaan we in gesprek met de Dorpsraad. Alle input helpt ons bij het maken van de plannen.

### **Participatie**

Participatie is een belangrijk onderdeel van het maken van de plannen voor de nieuwe woonwijk. Participatie is op verschillende momenten onderdeel van het gebiedsontwikkelingsproces.

### **Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken**

1. Kaart woningbouwlocatie IJhorst Oost (o);
2. Geschatte kosten gebiedsontwikkeling IJhorst Oost' (**geheim**)

Burgemeester en wethouders van Staphorst,

J. ten Kate , burgemeester.

M.T. van de Wetering , secretaris.

De raad van de gemeente Staphorst;

Zaaknr. Z/STH25/056006

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25-08-26

Gelet op:

dat in het 'Coalitieakkoord op hoofdlijnen 2026 – 2030' is opgenomen dat de gemeente zorgt voor voldoende en betaalbare woningen;

dat om de woningbouw ambitie van 1.000 nieuwe woningen tot 2030 te behalen wordt gewerkt aan verschillende woningbouwprojecten;

dat in de Omgevingsvisie Staphorst 2.0 aan de oostkant van IJhorst een uitbreidingslocatie voor woningbouw is opgenomen;

dat uit het 'Woonbehoefteonderzoek Staphorst 2023' blijkt dat er tot 2030 voor IJhorst behoefte is aan 65 woningen en van 2031 t/m 2039 is nog eens behoefte aan 50 woningen;

dat de gemeente, lokale ontwikkelaar en Woonstichting VechtHorst kansen zien voor de bouw van circa 80 woningen aan de oostkant van IJhorst;

dat de kosten voor gebiedsontwikkeling moeten worden gemaakt, voordat de opbrengsten uit kavelverkoop zijn ontvangen;

dat een voorbereidingskrediet nodig is om de planvorming voor woningbouw aan de oostkant van IJhorst als project op te kunnen pakken.

#### B E S L U I T:

1. Een voorbereidingskrediet van €820.000,- exclusief BTW beschikbaar stellen voor de gebiedsontwikkeling van de nieuwe woonwijk IJhorst Oost.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Staphorst van 22-09-26

J. ten Kate

, voorzitter

S.M.H. Voortman

, griffier