

MEMO - Samenvatting

Woningbouwontwikkeling De Slagen - Staphorst

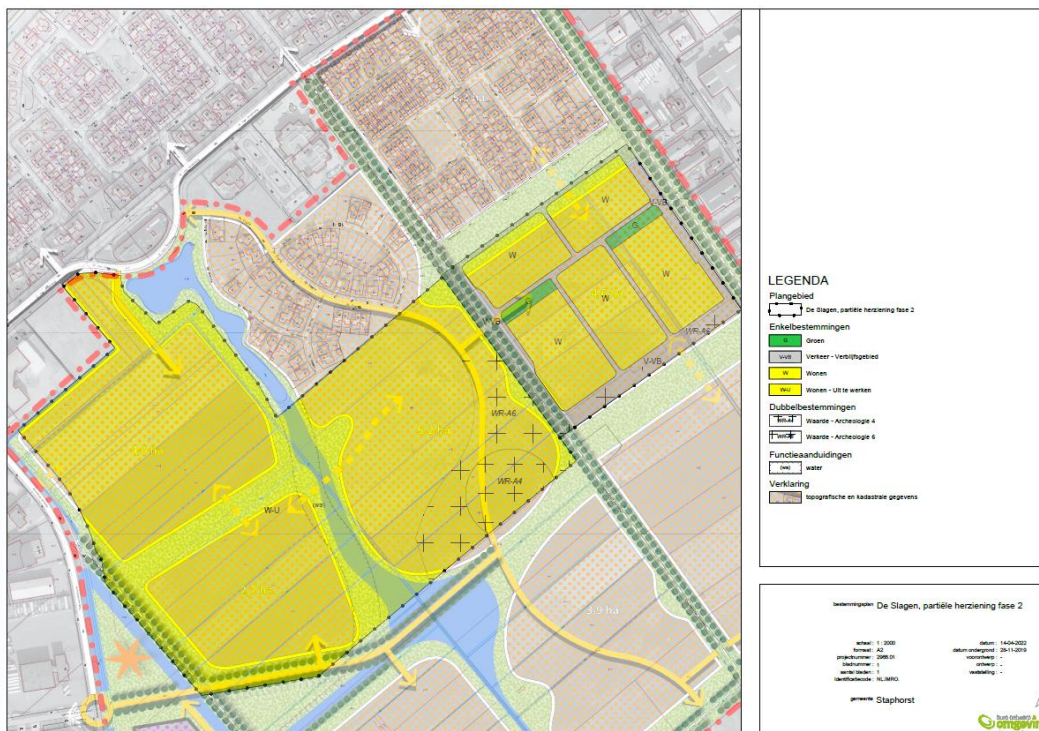
Datum: 19 februari 2025

Bijlagen:

- 2.a. Memo Ontsluitingsstructuur De Slagen, d.d. 3-6-2024
- 2.b. Memo Wateropgave De Slagen, d.d. 10-12-2024
- 2.c. Rapportage planologische milieuscan, d.d. 30-10-2024

1. Inleiding

Het voornemen om de locatie en het projectgebied De Slagen in Staphorst te ontwikkelen met woningbouw, heeft een lange voorgeschiedenis. Het projectgebied valt onder het 'Omgevingsplan gemeente Staphorst', met onderliggend het bestemmingsplan 'De Slagen, partiële herziening fase 2', zoals in de afbeelding hieronder weergegeven. Voor de ontwikkeling van een 3^e fase De Slagen gold de bestemming 'Wonen – uit te werken'. Deze uitwerkingsbevoegdheid is onder de Omgevingswet echter komen te vervallen.



Plangebied De Slagen en principel ligging nieuwe Wijkontsluitingsweg

Eind 2023 waren de resultaten van het 'Woonbehoefte onderzoek Staphorst' (november 2023) gereed. Dit onderzoek liet een andere en grotere behoefte aan nieuwe woningen zien. De aangewezen plek in Staphorst om te voorzien in deze behoefte is locatie De Slagen. De nieuwe woonbehoefte gaf aanleiding om voor het gehele plangebied ten noorden van de beoogde wijkontsluitingsweg een stedenbouwkundig plan op te stellen.

In opdracht van Staphorst Ontwikkeling BV en in afstemming met de gemeente en betrokken partijen, is in 2024 gewerkt aan het samen komen tot een nieuw stedenbouwkundig plan voor dit gebied. De bedoeling is om dit plan verder tot ontwikkeling te brengen. In deze notitie worden diverse memo's en uitgangspunten die ten grondslag liggen aan het nu voorliggende plan, nader benoemd en in samenvattende zin samengevoegd en gebundeld.

2. Het stedenbouwkundig plan

Op navolgende afbeelding is het stedenbouwkundig plan opgenomen, zoals dat samen met de betrokken partijen tot stand is gekomen. In de presentatie van 28 januari jl. is tevens het onderliggende stedenbouwkundige concept van betekenisvolle plekken opgenomen en een themakaart waarop het woningbouwprogramma is uitgewerkt. Tevens is een eerste uitwerking van de parkeerbalans gemaakt en zijn voor de belangrijkste plekken binnen het plan de beoogde stedenbouwkundige profielen weergegeven in deze presentatie.



Stedenbouwkundig plan De Slagen Staphorst (3^e fase), Versie SO, d.d. 15 januari-2025

3. Bijbehorende uitgangspunten

Het stedenbouwkundig plan is tot stand gekomen in samenspraak met betrokken partijen en diverse gemeentelijke vakdisciplines. In dit proces zijn op enkele onderdelen nadere memo's met uitgangspunten opgesteld ter aanvulling op het plan of ter onderbouwing van de haalbaarheid van het plan. Op de betreffende onderdelen zijn de memo's en rapportages hieronder samengevat.

A. Woningbouwprogramma

Het stedenbouwkundig plan is opgesteld op basis van de uitkomsten van het Woonbehoefte onderzoek Staphorst (2023). Het plan voorziet in de toenemende behoefte aan betaalbare woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens en voorziet daarmee in grote mate in de doelgroep starters en senioren. Het plan en het woningbouwprogramma voldoet aan de uitgangspunten van de regionale Woondeal: 30% sociale huur, 40% middenhuur en/of betaalbare koop en 30% vrije sector woningen. Het plan telt in totaal **414 woningen**. Het plan en het programma voor de sociale huur is bepaald in samenspraak met woonstichting VechtHorst.

B. Hoofdstructuur verkeersontsluiting – bijlage 1

Voor de ontwikkeling van het projectgebied De Slagen in de toekomst zijn de uitgangspunten voor de hoofdontsluitingsstructuur in gezamenlijk overleg bepaald. Het resultaat van dat overleg is weergegeven op onderstaande afbeelding en de memo in bijlage 1. De ontwikkeling van de 3^e fase zal worden ontsloten vanaf een nieuw te realiseren zuidelijke wijkontsluitingsweg (insteek vanaf de rotonde Achthovenweg). De nieuwe woonwijk wordt hiermee niet ontsloten via de J.C. van Andelweg. Uitgangspunt en aanleiding is om de verkeersintensiteit op deze weg te beperken. De nieuwe zuidelijke wijkontsluitingsweg voorziet ook in de ontsluiting van volgende woningbouwontwikkelingen in de verdere toekomst. Deze wijkontsluitingsweg (Parkweg) kent in voorliggend plan een ruim en groen profiel met een parallelle, vrijliggende fietsstructuur.



Schematische weergave, hoofdontsluitingsstructuur verkeer De Slagen, versie november 2024

C. Waterstructuur en waterbergingsopgave – bijlage 2

In de betreffende memo wordt ingegaan op de toekomstige waterstructuur en -systeem van de totale locatie De Slagen en specifiek de hemelwaterbergingsopgave voor het voorliggende stedenbouwkundig plan. De waterstructuur en het -systeem moeten aansluiten op het omliggende gebied. Daarvoor is in de memo richting gekozen, dat ook past binnen het in oktober 2023 door gemeente vastgestelde 'Waterstructuurplan, gebiedsontwikkelingen Staphorst en Rouveen'.

Daarnaast is de hemelwaterbergingsopgave voor dit stedenbouwkundig plan in dit planstadium nauwkeurig berekend. Hedendaags beleidsuitgangspunt is om regenwater zo veel als mogelijk vast te houden in het gebied en te laten infiltreren in de bodem. Tevens is de opgave dat er geen wateroverlast ontstaat bij toenemende piekbuien. Met de ontworpen greppel en wadi-structuren voorziet het plan hierin en is er in die zin sprake van een klimaatadaptief en toekomstbestendig plan. Met de ruime groen-blauw structuren zijn er tevens voldoende mogelijkheden en kansen voor natuurinclusiviteit en biodiversiteit in de verdere planuitwerking.

De beoogde waterstructuur en de berekende bergingsopgave zijn met de memo in de bijlage besproken met het Waterschap Drents Overrijsselse Delta (WDOD) op 10 oktober 2024 en 23 januari 2025. De gesprekken vormden een goede basis om samen op basis van dit plan tot verdere planuitwerking te komen.

D. Quickscan planologie en milieu – bijlage 3

In dit planstadium is onderzocht in hoeverre de ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Inzichtelijk moet zijn op welke wijze rekening is gehouden of is te houden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving of omgevingsaspecten. Deze omgevingsaspecten zijn in een quickscan in beeld gebracht.

Met deze quickscan is inzichtelijk welk vervolgonderzoek nog noodzakelijk is en welke eventuele planrisico's er spelen of aan welke randvoorwaarden de verdere planuitwerking moet voldoen. De voorlopige conclusie is dat er ten aanzien van verschillende planologische aspecten of benoemde omgevingsaspecten – op voorhand – geen zwaarwegende beperkingen of belemmeringen zijn te verwachten voor de ontwikkeling van betreffende projectgebied met woningbouw. In de 'ruimtelijke motivering' van het in de volgende stap op te stellen planologisch instrument, zullen deze omgevingsaspecten nader moeten worden onderbouwd.