Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 26-11-24
Kenmerk: ADV/24 - 18387
Zaaknr: Z47406
Datum voorstel: 12-11-2024
Portefeuillehouder: Wethouder ing. L. Mulder

Onderwerp: Vaststelling ruimtelijke kaders locatie Muldersweg

---

Voorstel
De ruimtelijke verkenning voor de locatie Muldersweg als ruimtelijke kaders vast te stellen.

Inleiding
Op 4 oktober 2022 heeft de gemeenteraad, een negatief standpunt ingenomen inzake het initiatief tot herontwikkeling van restaurant-hotel Waanders naar woningen. De initiatiefnemer heeft zijn initiatief daarop gestaakt en is zich gaan focussen op het restaurantgedeelte van Waanders (inmiddels operationeel). Het hotelgedeelte is inmiddels tijdelijk aan de gemeente verhuurd voor de opvang van statushouders. De initiatiefnemer heeft te kennen gegeven voor het restant van zijn perceel (aan de Muldersweg) wel tot een herontwikkeling met woningbouw te willen komen.

Deze locatie is heel zichtbaar vanaf de Gemeenteweg en is nu geen goed visitekaartje voor de Streek en voor Staphorst als entree van het centrumgebied. De voormalige maalderij op de locatie is sober omgebouwd tot huisvesting voor arbeidsmigranten en maakt samen met de rest van het perceel een deels vervallen indruk. Dit valt extra op door de recente verbouwing van het restaurant van Waanders en de mooie monumentale boerderijen in de directe omgeving.
Herontwikkeling van deze locatie zou (daarom) een positieve stap zijn. Het sluit aan bij de ambities van de gemeente; meer (sociale huur-) woningen, opknappen van een locatie dat deels in verval is en een opwaardering van de entree van het centrumgebied en de Streek.

Een herontwikkeling van de locatie valt bovendien samen met de benodigde infrastructurele aanpassingen aan de Muldersweg, welke nu, evenals ondergrondse infrastructuur, deels over het terrein van de initiatiefnemer loopt. Hierbij ligt een relatie met de voorgenomen werkzaamheden van de gemeente voor het realiseren van een voorsorteerstrook op de Gemeenteweg naar de oprit A28 in noordelijke richting.
Het college heeft op basis van bovenstaande, eind 2023 besloten tot het laten verrichten van een ruimtelijke verkenning naar deze locatie in de genoemde context. De gemeenteraad is hierover geïnformeerd.
Bij deze verkenning is de initiatiefnemer maar ook Woonstichting VechtHorst nauw betrokken als projectpartner, ook vanwege de grote opgave op het gebied van sociale woningbouw.
Deze ruimtelijke verkenning is voor de zomer opgeleverd en kan nu als ruimtelijke kaders aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden worden. Het biedt een ontwikkelingskader voor de toekomstige invulling te realiseren door een initiatiefnemer.

Argumenten

1.1 De ruimtelijke verkenning biedt houvast voor een realistische en passende invulling op deze locatie.

In de ruimtelijke verkenning is nadrukkelijk gekeken naar een haalbaar en passend ontwikkelscenario dat zoveel mogelijk recht doet aan de omgeving en tegelijkertijd zoveel mogelijk invulling geeft aan de grote woningbouwopgave -met name in het sociale en betaalbare segment- binnen realistische financiële kaders. Daarom is Woonstichting VechtHorst ook nadrukkelijk van begin af aan als gespreks-/projectpartner betrokken geweest.

1.2 De ruimtelijke verkenning biedt concrete handvatten als ruimtelijk kader.

De ruimtelijke verkenning laat zien dat een programma van 30 appartementen (waarvan 17 – meer dan 50%- sociale huur) haalbaar en inpasbaar is op de locatie inclusief parkeren, berging en groen. Dit programma is getoetst in de Omgevingstafel waarbij er commitment op onder andere bouwvolumes, oriëntatie, positionering, doelgroepen, aantallen en woonlagen kan worden geconcludeerd. Deze kunnen als ruimtelijke kaders door de gemeenteraad vast worden gesteld. De ruimtelijke verkenning biedt daarnaast inzicht in de benodigde vervolgstappen richting een concreet stedenbouwkundig ontwerp.

Kanttekeningen

1.1 Het initiatief tot herontwikkeling blijft bij de initiatiefnemer

Ondanks dat er een haalbaar en realistisch programma is ontwikkeld op deze locatie is er geen garantie dat in initiatiefnemer ook tot ontwikkeling over gaat (al dan niet samen met of via Woonstichting VechtHorst). Herontwikkeling is daarmee niet afdwingbaar. Wel zijn de condities hiertoe zo realistisch mogelijk neergezet.

1.2 De Omgevingskamer beoordeelt een initiatief definitief

Hoewel geconcludeerd kan worden dat er commitment van de Omgevingstafel op een groot aantal belangrijke elementen van het plan/programma is, betekent dit nog niet dat de Omgevingskamer (waar een daadwerkelijk initiatief getoetst en van advies voorzien wordt) hier 1-op-1 in meegaat. Tegelijkertijd biedt de wetenschap dat het wel dezelfde professionals betreft houvast. Hierbij moet ook opgemerkt worden dat er nog aandachtspunten zijn meegegeven die in de ruimtelijke verkenning als vervolgstappen zijn weergegeven.

Keuze en effect

Door de ruimtelijke verkenning van de locatie Muldersweg als ruimtelijke kaders vast te stellen geeft de gemeenteraad de initiatiefnemer duidelijkheid over de gewenste ontwikkeling op deze locatie. Als het feitelijke initiatief hier op aansluit (zowel waar het gaat over de onderdelen waar in de Omgevingstafel commitment op geconcludeerd is -zoals genoemd bij argument 1.2- als ook de onderdelen waar de Omgevingstafel nog aandacht voor heeft gevraagd -zoals benoemd bij kanttekening 1.2-) en er draagvlak is verkregen met een deugdelijk participatieproces leidt dit tot een gewenste en succesvolle gebieds(her)ontwikkeling.

Beleid- en regelgeving

Met het vaststellen van de ruimtelijke kaders is de rol van de gemeenteraad richting een feitelijk initiatief niet uitgespeeld. Bij een initiatief van meer dan 10 woningen behoudt de raad haar adviesrecht en ook zal zij betrokken worden als er sprake is van een wijziging van de functie in het omgevingsplan.

Financiën, Belastingen, risico's en beheersmaatregelen
Deze ruimtelijke verkenning heeft in totaal iets meer dan €38.000,- gekost. Dit is meer dan de vooraf ingeschatte €35.000,- en kan verklaard worden doordat er een extra ontwerp nodig was voor de tweede Omgevingstafel van juni 2024 (en de aanpassingen naar aanleiding daarvan). Deze kosten zijn ten laste gebracht van het actieprogramma Wonen. Dit is op dit moment een passend dekkingsmiddel. Voor Staphorst is het vaststellen van ruimtelijke kaders voor gebiedsontwikkeling een nieuwe werkwijze die noodzakelijk is gezien de omvang en aard van de woningbouwopgave. De financiering van een dergelijk ruimtelijk ontwikkelingskader is nog niet vastgelegd. Dat wordt betrokken bij het grond(prijs)beleid dat in ontwikkeling is. Om de proef met een ruimtelijk ontwikkelingskader toch uit te kunnen voeren is dekking gevonden in het Actieprogramma Wonen.

Uitvoering
Zoals in het document beschreven is er in deze ruimtelijke verkenning nog geen sprake geweest van participatie omdat er nog geen plan en echt initiatief is. Ondanks dat dit goed uitlegbaar is vanuit het perspectief van het proces kunnen omwonenden het gevoel hebben dat zij gepasseerd worden. Dit is een belangrijk aandachtspunt waar de initiatiefnemer zich bewust van is/moet zijn.

Wel wordt er op 19 november 2024 een inloopavond georganiseerd waar omwonenden meer informatie kunnen krijgen over de ruimtelijke verkenning. Hier is ook aandacht voor de beoogde infrastructurele aanpassingen in het gebied.

Communicatie
Na vaststelling van de ruimtelijke kaders zal, mits de initiatiefnemer ook echt tot ontwikkeling wil komen, het participatieproces gestart worden waarbij de direct omwonenden van de locatie betrokken zullen worden bij de plannen. Een en ander zoals ook beschreven in de rapportage bij de vervolgstappen.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken
1. Ruimtelijke verkenning uitgangspunten locatie Muldersweg
2. KAW locatiestudie juni 2024
3. Verslag omgevingstafel 10 juni 2024

Burgemeester en wethouders van Staphorst,

J. ten Kate , burgemeester.

M.T. van de Wetering , secretaris.

De raad van de gemeente Staphorst; Zaaknr. Z47406

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12-11-24

B E S L U I T:
De ruimtelijke verkenning voor de locatie Muldersweg als ruimtelijke kaders vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Staphorst van 10-12-24

J. ten Kate , voorzitter

S.M.H. Voortman ,griffier