Gespreksverslag Omgevingskamer

Rijksweg 12 (locatie Waanders) te Staphorst

Zaaknummer	: Z/STH20/012140
Classificatie van het plan	
Professional Categorie (CPOS)	: 2
Toetsen	: nee
Soort procedure (indien van toepassing)	: BP
Beschrijving situatie	: Het realiseren van een appartementencomplex op de kop van de Muldersweg/ hoek Gemeenteweg-Rijksweg
Kanttekeningen	: De behandeling vindt digitaal plaats
Behandeling in eerste termijn door Omgevingskamer	
Datum behandeling	: 31 augustus 2020
Aanwezige leden	: Vaste leden + [redacted] (behandelaar)
☒ Provincie	: [redacted]
☐ Waterschap	: Per mail afgemeld
☒ Veiligheidsregio	: [redacted]
☒ Omgevingsdienst	: [redacted] (milieu) en [redacted] (EV)
☒ Gemeente	: [redacted] (groen), [redacted] (cultureel erfgoed), [redacted] (volkshuisvesting), [redacted] (verkeer en parkeren)
Aanwezig (namens) initiatiefnemer	: [redacted]
Uitkomst Omgevingskamer	**: De QuickScan is teruggenomen**

Inhoudelijke opmerkingen

Het plan wordt door/namens initiatiefnemers gepresenteerd en toegelicht aan de hand van het bij de QuickScan ingediende document Planvisie- en ontwerp.

De behandeling in de Omgevingskamer heeft tot de volgende vragen/opmerkingen geleid, hieronder per thema weergegeven.

<u>Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing ontwerp / beschermd dorpsgezicht</u>

- Er is sprake van een afwijkend volume, dat vooral wordt gerelateerd aan de A28, maar een meer stedenbouwkundige en ruimtelijke onderbouwing wordt door de Omgevingskamer gemist. De door initiatiefnemer benoemde zaken - zoals schaal van de locatie, overige bijzondere bebouwingsobjecten, de historisch bijzondere plek - zijn onvoldoende overtuigend om dit volume op deze plek te rechtvaardigen. Een betere

stedenbouwkundige analyse is wenselijk. Hoe verhoudt dit volume zich tot de overige bebouwing aan de Gemeenteweg? Waarom past dit gebouw op deze manier op deze plek? Waarom is dit aanvaardbaar in de Staphorster schaal en maat?

- De Omgevingskamer vraagt zich af in hoeverre rekening is gehouden met de ligging in het beschermd dorpsgezicht? In hoeverre heeft aanwezige/historische bebouwing invloed gehad op het ontwerp?
- De Omgevingskamer vraagt zich af wat wordt bedoeld met de genoemde 'ambachtelijke uitstraling' van het pand.

Samengevat wordt een betere ruimtelijke en stedenbouwkundige onderbouwing gevraagd, niet alleen op locatieniveau maar ook in relatie tot De Streek/het beschermd dorpsgezicht.

<u>Volkshuisvesting</u>

- De Omgevingskamer leest dat in het voorwoord van de presentatie wordt gesproken over koop- én (sociale) huurappartementen, maar in de tabel op blz. 16 is slechts sprake van koopappartementen. De Omgevingskamer heeft begrepen dat er gesprekken plaatsvinden met Vechthorst over mogelijke doorverkoop t.b.v. de sociale verhuur, maar vraagt zich af hoe onderbouwing van het aantal woningen kan plaatsvinden wanneer de aantallen koop/huur niet bekend zijn.
- De Omgevingskamer constateert dat de onderbouwing van het woningbouwaantal nu alleen wordt gebaseerd op de Woonvisie, maar is van mening dat er een bredere onderbouwing nodig is, bijvoorbeeld in de vorm van een nader behoefteonderzoek.
- De Omgevingskamer leest in de stukken dat 79 van de appartementen (80%) vallen in de categorie van €200.000 – €265.000. Volgens de woonvisie zijn er in dit segment gemeentebreed circa 220 woningen nodig, met daarbinnen een beperkte vraag naar appartementen. De Omgevingskamer constateert dat met dit plan een groot beslag op die totale (gemeentebrede) behoefte in dit segment wordt gedaan, juist in de vorm van appartementen. De kamer vraagt initiatiefnemer nader toe te lichten waarom hij van mening is dat dit passend is.
- De Omgevingskamer constateert dat een behoorlijk deel van de doelgroep uit ouderen bestaat. De omgevingskamer vraagt daarom aan te geven of en in hoeverre het plan ruimte biedt voor toekomstige woonzorgvragen en aansluit op de behoefte aan nieuwe woonvormen voor senioren.

De woonvisie is slechts één van de documenten waarmee de behoefte aan woningen kan worden onderbouwd. Een bredere onderbouwing en nadere specificatie van de te bouwen appartementen (aantallen, type en segmenten) zijn noodzakelijk voor een goede beoordeling.

<u>Verkeer/parkeren</u>

- De Omgevingskamer leest dat de voorgestelde nieuwe ontsluiting op de Rijksweg wordt gemotiveerd met een beroep op het Verkeersadvies van Roelofs, maar wijst er op dat deze ontsluiting door de verkeersadviescommissie al in 2018 negatief is beoordeeld. De Rijksweg is een gebiedsontsluitingsweg met daarnaast een vrij liggend fietspad; hierop wil men zo weinig mogelijk ontsluitingen. De Omgevingskamer mist daarnaast aandacht voor de toename van vrachtverkeer op de Rijksweg als gevolg van het besluit om vrachtverkeer zoveel mogelijk uit het centrum te weren, evenals voor het gegeven dat het

op drukke (spits)tijden regelmatig voorkomt dat de wachtrij op de Rijksweg voor de stovonde nog tot voorbij de geplande nieuwe aansluiting doorloopt.

- De Omgevingskamer constateert dat ten aanzien van de parkeerbehoefteberekening gebruik wordt gemaakt van de 'Kadernota Parkeernormen Dalfsen' in plaats van de Nota parkeerkengetallen Staphorst. Dit leidt tot een aanzienlijk lagere parkeerbehoefte. De door initiatiefnemer genoemde argumenten om een afwijking van het door de raad vastgestelde parkeerbeleid te rechtvaardigen (actuelere parkeerkengetallen/vergelijkbare verstedelijkingsgraad) overtuigen de Omgevingskamer echter niet. De Omgevingskamer merkt in dat verband op dat Staphorst een veel jongere populatie kent, met een andere samenstelling van huishoudens, een heel andere bebouwingsstructuur en een veel hoger autobezit per huishouden. Voorts attendeert de Omgevingskamer er op dat de Staphorster Nota Parkeerkengetallen wel enige flexibiliteit biedt waar het gaat om toepassing van de parkeerkengetallen (par. 4.3 bandbreedtes).
- Desgevraagd laat initiatiefnemer weten dat geen afstemming met Rijkswaterstaat is gezocht, omdat hiervoor, afgezien van de normen t.a.v. externe veiligheid, geen aanleiding is gezien.

Ten aanzien van de voorgestelde nieuwe ontsluitingsweg en ten aanzien van de parkeerbehoefteberekening liggen er nog de nodige aandachtspunten.

<u>Externe veiligheid</u>

- Er geldt een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. De Omgevingskamer merkt op dat uit de stukken onvoldoende duidelijk wordt of die afstand wordt gehaald (kaart op schaal ontbreekt).
- De Omgevingskamer vraagt zich af welke maatregelen aan het pand worden getroffen.
- De Omgevingskamer mist informatie t.a.v. de toename van het aantal personen.
- De tekst van de QuickScan suggereert dat geen verantwoording van het Groepsrisico nodig is (blz. 25), verderop wordt terecht opgemerkt dat dit wel nodig is. De Omgevingskamer merkt op dat er i.v.m. de ligging t.o.v. de A28 een groepsrisicoberekening zal moeten worden uitgevoerd (rekenprogramma RBM II).

<u>Milieu</u>

Vanuit de Omgevingskamer wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de aanwezige bodemverontreiniging. De saneringskosten zouden een bedreiging voor het project kunnen vormen. In aanvulling op de behandeling in de omgevingskamer acht de Omgevingskamer het wenselijk dat, gezien de ligging nabij de A28, in de QuickScan ook aandacht wordt besteed aan het aspect fijnstof.

<u>Groen</u>

De omgevingskamer merkt op dat er voldoende ruimte aanwezig is voor de voorgestelde groene inrichting. Wel wordt de vraag gesteld of hoogstamfruitbomen nabij het terras wenselijk zijn i.v.m. mogelijke overlast van wespen; een andere locatie is misschien verkieslijker. Voorts wordt aandacht gevraagd voor meer verticaal groen, niet om het gebouw geheel te maskeren, maar om het wat meer aan te kleden. Initiatiefnemer neemt de opmerkingen in overweging.

Duurzaamheid
De omgevingskamer vraagt om aan te geven wat de ambities t.a.v. duurzaamheid zijn.

Kwaliteitsimpuls
In eerdere ruimtelijke verkenningen m.b.t. de herontwikkeling van dit gebied, is ook gesproken over een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit rond de stovonde/het viaduct. De omgevingskamer constateert dat dit in dit plan geen aandacht heeft gekregen.

Samenvatting
Initiatiefnemer ziet aanleiding om de QuickScan terug te nemen en aan te vullen/aan te passen. Het gaat wat hem betreft dan om de aspecten verkeer, externe veiligheid, een verdieping van de stedenbouwkundige onderbouwing, een nadere onderbouwing van de woningbouwbehoefte en het benoemen van duurzaamheidsambities.

Opmerking omgevingskamer
De omgevingskamer constateert dat er nog belangrijke vraagstukken en aandachtspunten liggen, met name waar het gaat om de ruimtelijke en stedenbouwkundige onderbouwing, om de verkeerssituatie (ontsluiting en parkeren), en op het terrein van volkshuisvesting. Daarnaast is er zorg over de mate van bodemverontreiniging en de saneringskosten. Voorts is het aspect Externe Veiligheid nu onvoldoende uitgewerkt en er zal aandacht moeten worden geschonken aan het aspect fijnstof.

Conclusie
De Quickscan is teruggenomen en wordt aangevuld. In principe wordt een termijn van 4 weken gehanteerd voor het aanleveren van een aangepaste Quickscan. In dit geval uiterlijk 6 oktober 2020. Mocht deze termijn niet voldoende zijn, dan kan in overleg met de zaakbehandelaar een afwijkende termijn worden afgesproken. De aangepaste Quickscan wordt te zijner tijd opnieuw in de Omgevingskamer besproken.

Datum gespreksverslag : 7 september 2020

Voorzitter Omgevingskamer