KLEISSEN BOUWMANAGEMENT EN ADVIES

#HOUDBAREHUISVESTING

Memo

Ruimtelijke verkenning van de locatie Muldersweg (naast Waanders) te Staphorst



Bron: KAW Architecten

Bezoekadres
Deldenerstraat 61
7551 AC Hengelo

Postadres
Postbus 1271
7550 BG Hengelo

Bel (074) 267 01 11
Mail info@kleissen.nl

IBAN NL12INGB0653085575
BIC INGBNL2A

Kvk nr. 08123984
BTW nr. NL813213319.B01

KLEISSEN.NL

datum	26 juni 2024; gew. 15 juli 2024
ons kenmerk	stgehe01–20240715-kr-memo
project	Herontwikkeling locatie Muldersweg Staphorst
onderwerp	**Memo inzake ruimtelijke verkenning locatie Muldersweg**

Inhoudsopgave

1	**Inleiding**	**3**
2	**Opdracht aan Kleissen + KAW architecten**	**3**
3	**Plan van aanpak**	**4**
4	**Locatie/ perceel**	**5**
5	**Programma**	**6**
6	**Vigerend bestemmingsplan**	**6**
7	**Parkeernorm (oostelijk perceel)**	**7**
8	**Ruimtelijke inpassing**	**7**
9	**Toets Omgevingstafel**	**8**
10	**Stichtingskostenoverzicht**	**9**
11	**Toets parkeercapaciteit westelijk deel locatie Waanders**	**9**
12	**Vervolgstappen**	**10**

Bijlagen:

Bijlage 1	KAW inpassingstudie d.d. 24 juni 2024
Bijlage 2	SKO Kleissen d.d. 26 juni 2024
Bijlage 3	Verslag Omgevingstafel 1e toets d.d. 25 maart 2024
Bijlage 4	Verslag Omgevingstafel 2e toets d.d. 10 juni 2024
Bijlage 5	Adviesrapport ODIJ milieu en veiligheid d.d. 4 juni 2024

© Kleissen 2024
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.

1 Inleiding

Locatie Muldersweg/ Waanders
Hotel Waanders gelegen op het adres Rijksweg 12 en aan de noordzijde grenzend aan de Gemeenteweg, maar tegelijkertijd ook gesitueerd vlak naast de Rijksweg A28 in Staphorst, kent al een lange historie op het gebied van horeca. Helaas heeft deze horeca locatie het laatste decennium minder bloeiende perioden gekend. Enkele jaren geleden is de locatie van eigenaar verwisseld. Er is in de afgelopen jaren bij meerdere partijen, waaronder de gemeente Staphorst de behoefte ontstaan, dat deze locatie wordt her-ontwikkeld. Het is een kansrijke locatie, maar ook met bijzondere eigenschappen. Ook de huidige eigenaar heeft en toont de ambitie om de locatie weer nieuw leven in te blazen en hiermee toekomstbesteding te maken.

2 Opdracht aan Kleissen + KAW architecten

Opdracht
Bij de gemeente Staphorst is er behoefte ontstaan aan een verkennende studie om de ruimtelijke (on)mogelijkheden van de genoemde locatie Muldersweg/ Waanders beter in beeld te krijgen.

Dit onderzoek heeft plaatsgevonden op **initiatief en in opdracht van de gemeente**, in de context dat:

- Het grootste deel van de locatie in eigendom is van een plaatselijke ontwikkelaar.
- Voor een kleiner deel de locatie in eigendom is van de gemeente (o.a. het oude tracee van de Muldersweg die door het perceel loopt).
- De locatie raakt aan een prominente centrale ontsluiting van Staphorst (A28 op- en afritten en Stovonde) met veel infrastructurele impact.
- Het kunnen realiseren van een voorsorteerstrook vanaf de Stovonde op de Gemeenteweg, linksaf naar de Burg. Van der Walstraat (met als doel om de verkeersdoorstroming en verkeersveiligheid drastisch te bevorderen), vereist dat de huidige Muldersweg wordt terug verplaatst naar het oude Muldersweg tracee en dit tracee ter hoogte van Waanders stopt voor het autoverkeer en doorgaat als fietspad naar de Gemeenteweg.
- VechtHorst als partner in het project wordt opgenomen om nieuwe woningen/ appartementen, in het kader van de prestatieafspraken, kan realiseren.
- De locatie in de periode 2021-2023 met substantiële woningbouwplannen (78 appartementen en Grand café op het gehele perceel) in het nieuws is geweest, uitgaande van algehele sloop van bestaande opstallen. Deze plannen zijn in het politieke speelveld gesneuveld, hoewel de Omgevingskamer en het College B&W dit plan in de basis omarmden.
- In de nu beoogde verkenning een fors deel van de opstallen intact blijven, met name het hotel/ restaurant deel gelegen direct langs de afrit A28, buiten de onderzoeks-scope blijft.
- Tijdens deze vroege verkenning er (nog) geen sprake is van communicatie- en participatie met de buurt. Er zijn immers nog geen plannen die gedeeld kunnen worden.

Het is de wens van de gemeente Staphorst dat Kleissen voor deze locatie Muldersweg/ Waanders, in samenwerking met het stedenbouwkundig bureau KAW, een **ruimtelijke verkenning** gaat uitvoeren, waarbij er van grof naar fijn(er) wordt gewerkt en vervolgens deze verkenning gaat aanvliegen vanuit een integrale benadering, binnen de context.

Integraal in de zin van:

- Planologische randvoorwaarden van de locatie, hierin te betrekken.
- Inpassing van het aangereikte en beoogde aanwezige en nieuwe ruimtelijk programma op de beoogde locatie.
- Indicatieve stichtingskosten in beeld te brengen omtrent de bouw- installatie en terreininrichtingskosten, op basis van SO-ramingen/ kengetallen.
- De verbouwkosten en exploitatie van het bestaande restaurant/ hotel functie buiten de scope blijft.
- De kosten voor de eventuele infrastructurele aanpassingen van de openbare ruimte in dit stadium nog buiten de scope blijven.
- De akoestische-/ geluidsbelasting (A28/ Gemeenteweg/ Rijksweg) blijven buiten de scope van deze verkenning, anders dan een aandachtspunt en/of eenvoudige check.
- Een grove toets uit te voeren of de te handhaven opstallen aan de westzijde van het perceel self supporting is qua parkeernorm/ parkeercapaciteit op het eigen perceeldeel.

3 Plan van aanpak

De volgende stappen zijn als leidraad gehanteerd om te komen tot een haalbare, een passende, maar ook gedragen ruimtelijke inpassing op de locatie:

Stap 1: Verkenning locatie

- Het verkennen van de locatie + directe omgeving
- Huidige verkeerssituatie bezien
- Inlezen in de stukken (vorige plannen)
- Planologische- en ruimtelijke kaders/ vigerend bestemmingsplan bloot leggen
- Kadastrale perceelsgrenzen en eigendom opvragen bij kadaster
- Verkenning van de integraal geldende parkeernormen; voor zowel de hotel-/ restaurant- als ook de woonfunctie.

Stap 2: Programma

Het ophalen bij de verschillende projectpartners van:

- Terugblik op het “gesneuvelde” plan en lessons-learned bij diverse betrokkenen.
- De (globale) denklijn/ visie op de locatie, met lokale aandachtspunten
- Het gewenste woonprogramma/ woning differentiatie/ doelgroepen
- De hierbij passende beukmaten + m2 bvo per woningtype
- De eerste denklijn/ aandachtspunten in het verkeers- en ontsluitingsprogramma van het gebied.
- Benodigde (toekomstige) correctie grondeigendom (Muldersweg)

Stap 3: Inpassing

- Alle “bouwstenen” die qua programma op de locatie moeten komen verzamelen.
- Op basis van het beoogde nieuwe woonprogramma en het bestaande hotel/restaurant programma, inpassings-varianten op te stellen.
- Parkeernormen zullen hierin in vroeg stadium sturend zijn.
- Planologische kaders zullen hierin ook sturend zijn, maar een afwijking op het vigerende bestemmingsplan lijkt al snel een (noodzakelijke) route.
- In meerdere sessies zowel reflectie als ook uiteindelijk commitment ophalen bij opdrachtgever en overige projectpartners.
- Finale toets door de Omgevingstafel + commitment.

Stap 4: Financiele toets

- Financiele toets (SO-ramingen/ kengetallen) van de voorkeursvariant
  - op bouw- en installatiekosten
  - op terreininrichtingskosten (niet zijnde de eventuele infrastructurele aanpassingen van de nabij openbare ruimte)
  - op stichtingskosten niveau

Stap 5 Eindrapportage

- Opleveren Memo inzake de resultaten van de ruimtelijke verkenning
  - Voorkeursmodel stedenbouwkundige studie
  - Financiele doorrekening op stichtingskosten en kosten/ baten

4 Locatie/ perceel

Locatie Muldersweg/ Waanders

De locatie of beter gezegd het perceel van Waanders valt (kadastraal) uitéén in vier delen:

- De Muldersweg (oude situatie rechte variant); is kadastraal van gemeente Staphorst
- Het trafostation langs "oude tracee" Muldersweg (flankerend aan restaurant Wanders); is kadastraal van Enexis
- Het perceel ten westen van het oude tracee van de Muldersweg (tegen A28) met hierop het huidige recent vernieuwd en heropende restaurant + hotelvleugel met 24 kamers; is kadastraal van Jan Mulder Vastgoed BV.
- Het perceel ten oosten van het oude tracee van de Muldersweg met hierop het huidige bouwblok wat ingezet wordt voor huisvesting arbeidsmigranten + parkeerfunctie; is kadastraal van Jan Mulder Vastgoed BV.



Het perceel/ deel wat relevant is voor de ruimtelijke verkenning is het oostelijk gelegen perceel. Dat betekent dat in de planvorming alle opstallen (t.b.v. arbeidsmigranten) gesloopt zullen worden. Het is een perceel van ca. 3.110 m2.

5 Programma

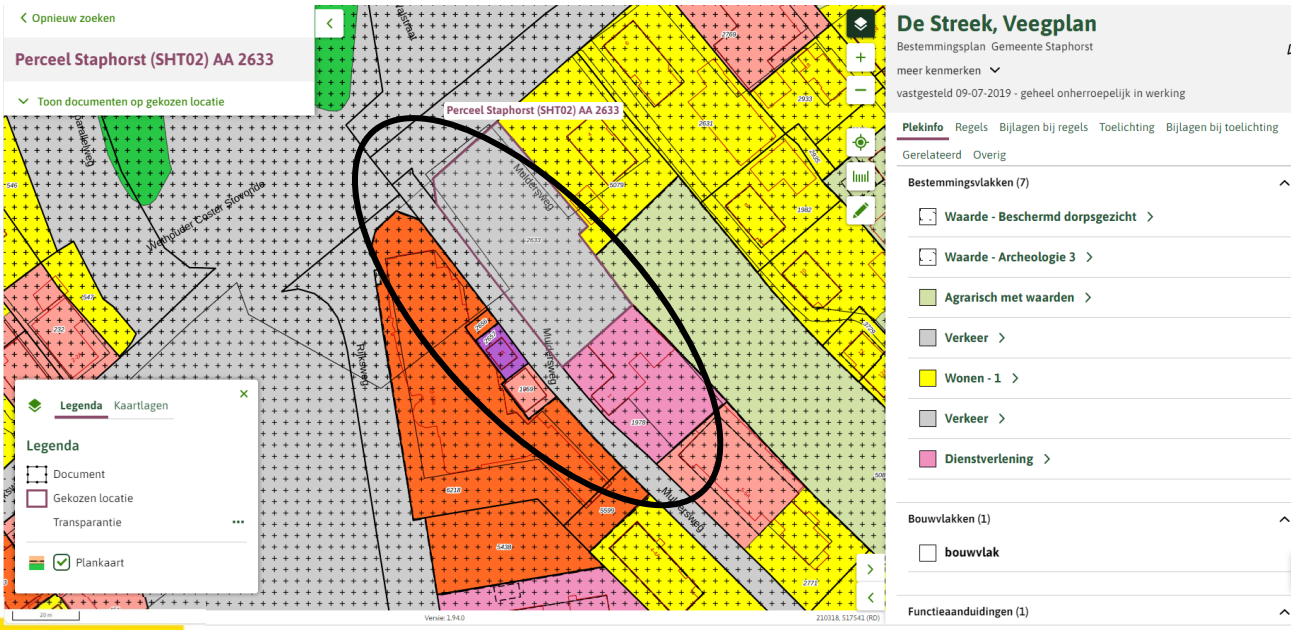
Het beoogde programma op het perceel is woningbouw. Niet in de laatste plaats vanwege de volkshuisvestelijke opgave en grote behoefte aan woningen in Staphorst, maar uiteraard ook gedreven vanuit de gemaakte prestatie afspraken tussen de gemeente Staphorst en VechtHorst (VH=corporatie met woningbezit in de gemeente Dalfsen en Staphorst.) Specifiek ligt de focus op appartementen/ gestapelde bouw (en géén grondgebonden gezinswoningen), gezien de grote behoefte momenteel aan huisvesting voor 1-2 persoons huishoudens. Aanvankelijk was het de bedoeling om merendeels sociale huur appartementen te realiseren op de locatie.

Gaandeweg werd duidelijk, met de huidige hoge bouwkosten, dat alleen sociale huur de ontwikkeling op deze locatie financieel onhaalbaar zou maken. Vanaf dat moment is een balans gezocht en gevonden om een gezonde mix te maken van sociale huur- en ook (betaalbare) koopappartementen (met als doel onder de NHG grens te blijven). Dit wel in separate woonblokken met een eigen entree-, trappenhuis-, lift- en parkeerfunctie, te gaan ontwerpen.
De bouwstenen welke op de locatie geïntegreerd zouden moeten worden zijn:

- Optimale verhouding aantal woningen huur + koop; variërend in oppervlak van 55-80 m2 bvo.
- Eigen entree/ trappenhuis/ lift
- Aantal parkeerplaatsen volgens de parkeernorm gemeente Staphorst
- Voldoende groen voor een prettige woonkwaliteit
- Bergingsruimte minimaal volgens Bouwbesluit/ Amsterdamse Bouwbrief.

6 Vigerend bestemmingsplan

Hieronder staat het bestemmingsplan ‘’De Streek, Veegplan’’ weergegeven welke van toepassing is voor de locatie Waanders. Dit plan beschrijft de regels en voorschriften die van kracht zijn voor het perceel waarop bouwactiviteiten zullen plaatsvinden.
In het vigerend bestemmingsplan gelden de volgende bestemmingen voor het omcirkelde perceel, te weten: **Verkeer en Dienstverlening.** De conclusie die nu al getrokken moet worden is, dat een Omgevingsplan wijziging benodigd is om hier woningbouw te gaan realiseren.



7 Parkeernorm (oostelijk perceel)

Parkeernorm
Bron: Vanuit Nota Parkeerkengetallen d.d. 27 nov. 2018; gemeente Staphorst

- Voor sociale huur is gehanteerd; 1,4 pp per huurappartement.
- Voor koopappartement is gehanteerd: 1,9 pp per koopappartement.

8 Ruimtelijke inpassing

Totaal zijn er in het gehele inpassings-traject circa 9 stedenbouwkundige inpassings-modellen gemaakt, wat uiteindelijk geleid heeft in onderstaand, door opdrachtgever, projectpartners en Omgevingstafel, gedragen model.

Gedragen in de zin van:

- Doelgroep en behoefte
- Ruimtelijke inpassing
- Impact op omgeving/ buren
- Parkeren
- Groen
- Berging
- Financiele haalbaarheid
- Toets door Omgevingstafel

In een notendop kenmerkt dit model zich als volgt:

- Totaal **30 stuks** appartementen voor verschillende doelgroepen.
  - 13x koop 3 kmr. app. 75-80 m2 bvo
  - 12x sociale huur 2 kmr.- app.; 52-57 m2 bvo
  - 5x sociale huur 3 kmr.- app.; 71-76 m2 bvo

- M.a.w. 13 koopappartementen aan Noordzijde van het perceel met de kopzijde grenzend aan de Gemeenteweg (gele woonblok) en 17 sociale huurappartementen (rode woonblok) flankerend aan de ijsbaan.

- Beide woonblokken kennen drie woonlagen, waarvan de 3^{e} woonlaag in de kap is opgenomen.

- Koopappartementen:
  - Elk appartement heeft een individuele berging op begane grond
  - Eigen trappenhuis/ lift/ entree
  - Eigen 25 stuks parkeerplaatsen (13 x 1,9)

- Huurappartementen:
  - Elk appartement heeft een bergingsfunctie in gezamenlijke grote fietsberging op de begane grond. (vlgs. Amsterdamse Bouwbrief)
  - Elk appartement heeft tevens in eigen appartement een berging.
  - Eigen trappenhuis/ lift/ entree
  - Eigen 24 stuks parkeerplaatsen (17x 1,4)

- Totaal aantal parkeerplaatsen: 49 st.

Voor de totstandkoming, stedenbouwkundige afwegingen en verdere uitwerking hiervan verwijzen we naar het bijlageboekje van KAW architecten.



9 Toets Omgevingstafel

Omgevingstafel 25 maart 2024 (OT)
Op 25 maart 2024 heeft de eerst toetsing door de Omgevingstafel op de toenmalige plannen plaatsgevonden. Op dat moment zijn er aandachtsgebieden meegegeven door de Omgevingstafel die later integraal door de initiatiefnemers zijn afgewogen in de planvorming en zijn verwerkt. Een verslag van de OT hiervan is beschikbaar in de bijlage.

Omgevingstafel 10 juni 2024 (OT)
Op 10 juni 2024 heeft een tweede en laatste toetsing door de OT op het huidige voorliggende inpassingsmodel plaatsgevonden. Hierbij was o.a. commitment over de bouwvolumes, oriëntatie, positionering, aantal woonlagen, doelgroepen en aantallen. Wel zijn er nog enkele aandachtspunten meegegeven ter overweging. Die overweging is gedaan en heeft geleid tot een kleine aanpassing (terugleggen) van het entree gebouw van het koopappartementenblok aan de kopzijde van de Gemeenteweg. De suggestie om de (asymmetrische) hoge en lage gootlijn van dit koopappartementenblok om te wisselen is esthetisch een mooie gedachte, alleen functioneel niet haalbaar gezien de oriëntatie (voor- en achtergevel) en toegang/bereikbaarheid van de individuele appartementen op de galerij op de de 3e woonlaag. De suggestie van "de Maalderij 2.0" is ook interessant, maar was al in één van de 9 modellen afgewogen en als niet haalbaar bestempeld. De conclusie van de Omgevingstafel was dat ze in de nabije toekomst de plannen graag zagen langskomen in de Omgevingskamer en het werk van de Omgevingstafel er nu op zit.

Omgevingsdienst IJsselland
In de bijlage is een adviesrapport opgenomen van ODIJ inzake milieu en veiligheid. Hierin staan een aantal aspecten die in de toekomst aandacht nodig hebben bij de planuitwerking. Één ervan is de opmerking van een in het verleden gedeeltelijk uitgevoerde bodemsanering n.a.v. een voormalig benzinestation aan de Rijksweg 12/ Muldersweg 3. Dit vraagt meer uitzoekwerk of deze locatie ook het (oostelijke gelegen) perceel raakt of hier zelfs geheel van gevrijwaard is en in dat geval geen probleem vormt.

10 Stichtingskostenoverzicht

Stichtingskosten / kosten-baten
In de bijlage is een SKO (stichtingskosten overzicht met kosten-baten) opgenomen. Hieruit blijkt dat bij de mix van koop- en sociale huurappartementen zoals nu opgenomen in het voorliggende plan, **deze casus**, mits de restricties in het SKO vermeld in acht worden genomen, **op reële basis haalbaar is**. Voorwaarde is wel dat alle participanten in hun eigen rol en betrokkenheid hun verantwoording (blijven) nemen.

11 Toets parkeercapaciteit westelijk deel locatie Waanders

Globale toets parkeercapaciteit westelijk perceel;
Bron: Vanuit Nota Parkeerkengetallen d.d. 27 nov. 2018; gemeente Staphorst

Om meer zekerheid te krijgen of het westelijk gelegen perceel, waar momenteel het restaurant en de 24 hotelkamers operationeel zijn, voldoende parkeercapaciteit hebben, is een toets op hoofdlijnen uitgevoerd. De resultaten zien er als volgt uit:

Aanwezige dan wel in de eindsituatie gerealiseerde parkeerplaatsen op locatie:

- Totaal 80 stuks parkeerplaatsen. (opgave eigenaar locatie)

Benodigd aantal parkeerplaatsen vanuit de parkeernorm:

- **Restaurant deel:**
  - Oppervlak (gerenoveerde en operationele) restaurantfunctie is: **496 m2**
  - Norm; is gemiddelde tussen 12-14 pp/ 100 m2 bvo
  - Norm; gehanteerd is 13 pp/ 100 m2 bvo
  - Vereist: 13 pp x 4,96 (496/ 100) = 64,5, afgerond 65 pp

Benodigd aantal parkeerplaatsen vanuit de parkeernorm:

- **Hotel deel:**
  - Totaal aanwezig: 24 hotelkamers
  - Uitgangspunt is 3* hotelkamers
  - Norm is het gemiddelde tussen 4,2—5,2 pp/ 10 hotelkamers
  - Norm; gehanteerd is 4,7 pp/ 10 hotelkamers
  - Vereist: 4,7 x 2,4 (24/10) = 11,3 pp, afgerond 12 pp

- Dit betekent totaal:
  - Restaurant deel: 65 pp
  - Hotel deel 12 pp
  - **Totaal 77 pp vereist**

- **Aanwezig 80 pp; e.e.a. voldoet**

12 Vervolgstappen

Onderstaande vervolgstappen op hoofdlijnen zien we voor ons:

1. Opstellen Nota Ruimtelijk uitgangspuntenkader (op basis van het voorliggend model)

2. Deze Nota bespreken en vaststellen in College en Raad
    a. Bij een GO;

3. Opstarten participatie traject met de buurt/ omgeving

4. Uitwerking van een Beeld- en kwaliteitsplan voor deze locatie

5. Afstemming gemeente met plannen rondom Stovonde/ Linksaffer

6. Afstemming gemeente/ Enexis inzake mogelijke verhuizing trafo station

7. Opwerken van het stedenbouwkundige plan naar een volwaardig SO

8. Afsluiten participatietraject met de buurt (voor deze fase)

9. Afstemming + commitment over het SO + Beeld- en kwaliteitsplan met de (stedenbouwkundige van de) Omgevingskamer

10. Bijpassende procedure OPA/ BOPA verkennen en kiezen:
    a. Reguliere procedure ? (8 wk)
    b. Uitgebreide procedure ? (26 wk)
    c. Planning Ruimtelijke toets/ planning Technische toets

11. Diverse globale toetsingen (verkeer, watertoets, milieu, veiligheid, geluid, etc.) op planvorming uitvoeren; met het oog op de formele beoordeling planvorming door **Omgevingskamer.**
    a. Indien GO;

12. Planvorming voor GO in College B & W

13. Raadsinformatie bijeenkomst over Waanders (om te peilen of er draagvlak is het zin heeft de BOPA op te starten)
    a. Indien positief; planvorming + procedures verder voorbereiden voor BOPA

14. Voorbereiden Omgevingsplan/ BOPA;
    a. Onderzoeken, etc.
    b. Omgevingsplan, Plankaart/ Regels/ Toelichting

15. Procedure BOPA starten en doorlopen/ zienswijzen etc.

16. Parallel: Uitwerking ontwerp naar VO+ niveau

17. Aanbesteden
    a. Procedure lopen
    b. Gunnen na onherroepelijk Omgevingsplan

18. Verder ontwerptraject DO/TO

19. Realisatiefase