Advies voor burgemeester en wethouders

gemeente Staphorst

Afdeling: **Ontwikkeling & Beheer**	Behandelend ambtenaar: [redacted]	Telefoonnummer: **(0522) 74 7[redacted]**	Paraaf manager: [redacted]	Registratienummer: **ADV/21 - 15807**
Afdeling:	Behandelend ambtenaar:	Telefoonnummer:		Zaaknummer: **Z/STH21/013730**
Datum: **28 september 2021**	Portefeuillehouder: **Wethouder ing. L. Mulder**	Paraaf jur. consulent: N.v.t.	Paraaf fin. consulent: N.v.t.	Aantal bijlagen: **27**

Onderwerp:
Innemen standpunt verzoek vooroverleg Rijksweg 12 Staphorst (locatie Waanders)

Te behandelen in college B&W: 19-10-21
Beslissing college B&W:
1. Een positief standpunt innemen over het verzoek voor het realiseren van een appartementencomplex met een grand café op het perceel Rijksweg 12 in Staphorst (locatie Waanders) onder de voorwaarde dat:
 - er een zelfbewoningsplicht gaat gelden voor de appartementen die niet voor sociale verhuur zijn bestemd;
 - er sprake zal zijn van éénrichtingsverkeer van west naar oost (voor gemotoriseerd verkeer) voor het nieuw aan te leggen gedeelte van de Muldersweg (zonder uitzonderingen qua tijdstip).
2. De kanttekening van de Omgevingskamer t.a.v. de hoogte van het hoekig industrieel volume aan de ZO zijde te onderschrijven en de initiatiefnemer te adviseren hier in de verdere planvorming rekening mee te houden.
3. De verkeersaspecten integraal met de projectontwikkelaar nader uit te werken.
4. De indieners van een reactie op dit vooroverlegplan informeren over uw standpunt en het mogelijke vervolg.

Advies:

1. Een positief standpunt innemen over het verzoek voor het realiseren van een appartementencomplex met een grand café op het perceel Rijksweg 12 in Staphorst (locatie Waanders) onder de voorwaarde dat:
   - er een zelfbewoningsplicht gaat gelden voor de appartementen die niet voor sociale verhuur zijn bestemd;
   - er sprake zal zijn van éénrichtingsverkeer van west naar oost (voor gemotoriseerd verkeer) voor het nieuw aan te leggen gedeelte van de Muldersweg (zonder uitzonderingen qua tijdstip).
2. De indieners van een reactie op dit vooroverlegplan informeren over uw standpunt en het mogelijke vervolg.

Bijlage(n):

1. Quickscan Rijksweg 12 (locatie Waanders) Staphorst d.d. 11-08-2021 (o);
2. Bijlagen bij QuickScan Rijksweg 12 (locatie Waanders) Staphorst (o);
3. Inrichtingsplan Rijksweg 12 (locatie Waanders) Staphorst (o);
4. Zes reacties omwonenden (geanonimiseerd) (o);
5. NIET OPENBAAR - Overzicht reacties omwonenden **(n.o.);**
6. Reactie van de initiatiefnemer op toegezonden reacties vooroverlegplan Rijksweg 12 Staphorst (geanonimiseerd) (o);
7. Advies Omgevingskamer Rijksweg 12 (locatie Waanders) Staphorst d.d. 29 september 2021 (o);
8. Verslag Omgevingskamer Rijksweg 12 (locatie Waanders) Staphorst d.d. juni 2021 (o);
9. Advies verkeer betreffende beoogde ontwikkeling Rijksweg 12 (locatie Waanders) in Staphorst (o);

Besluit openbaar	Ja

Toelichting

Inleiding
Op 27 mei 2021 is een verzoek om vooroverleg ontvangen voor het realiseren van een appartementencomplex met een grand café op het perceel Rijksweg 12 in Staphorst (locatie Waanders). Het appartementencomplex bestaat uit 78 appartementen, waarvan tenminste 15 zijn bestemd voor sociale verhuur. Op de begane grond is aan de voorzijde (Gemeenteweg) ruimte voor een horecavoorziening. De bestaande panden van hotel en restaurant Waanders en voormalige graan- en meelhandel Coster zullen worden gesloopt.

Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Veegplan De Streek'. Het plangebied heeft op dit moment verschillende bestemmingen, waaronder horeca, detailhandel, dienstverlening en verkeer. Elke bestemming heeft zijn eigen bouw- en gebruiksregels. Het plangebied kent geen woonbestemming. De gewenste ontwikkeling voorziet in een appartementencomplex met 78 (woon)appartementen. Het plan is dus in strijd met de gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan. Het nieuwe bouwplan zal deels worden gebouwd in een gedeelte van het plangebied waar op dit moment geen bouwvlak ligt. Daarnaast sluit de gewenste bouw- en goothoogte niet aan op de eisen uit het geldende bestemmingsplan.

Het bouwplan gaat uit van verschillende, naast elkaar gelegen bouwvolumes, die zijn voorzien van hellende daken. De oriëntatie van de 3 bouwdelen volgt het slagenlandschap, met uitzondering van het volume aan de Rijksweg. Ter plaatse van deze weg is de oriëntatie veranderd en het bouwplan anticipeert daar op door een hoekverdraaiing even na de voorgevel. De geschakelde bouwvolumes verschillen van elkaar in goothoogte en dakvorm. Het laagste bouwvolume sluit aan op de schaal van het bebouwingslint, terwijl het hoogste bouwvolume aansluit op het wegtalud met geluidschermen. Daarnaast kent het bouwplan nog een hoekig, industrieel volume aan de zuidoostzijde van het perceel, dat refereert aan de voormalige graan- en meelfabriek van Coster.

Voor meer inhoudelijke aspecten, impressies en de onderbouwing van het plan verwijs ik u graag naar de bijgevoegde QuickScan.

De Omgevingskamer heeft het vooroverleg op 14 september 2021 behandeld en heeft een positief advies onder voorwaarden gegeven.

Argumenten
1.1 | De Omgevingskamer geeft onder voorwaarden een positief advies
De Omgevingskamer vindt dat het plan op zorgvuldige wijze is onderbouwd en dat het in hoofdlijnen aanvaardbaar is op deze locatie. Het plan is ruimtelijk/stedenbouwkundig inpasbaar in het beschermd dorpsgezicht, voldoet aan het gemeentelijk woningbouwbeleid en is uit verkeerskundig oogpunt acceptabel. Ook overigens stuit het plan niet op bezwaren. De Omgevingskamer constateert dat het plan voor het realiseren van appartementen en een grandcafé passend is binnen de kaders van de Omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar'. In de Omgevingsvisie is deze locatie aangeduid als 'Herstructurering / herinrichting woningbouw'. Met het realiseren van deze appartementen kan worden voorzien in een deel van de woningbouwbehoefte, op een locatie in bestaand bebouwd gebied en vlakbij de voorzieningen.

Voor meer informatie verwijs ik u graag naar het advies van de Omgevingskamer.

1.2 | Indien wordt voldaan aan de voorwaarden inzake een zelfbewoningsplicht en het instellen van éénrichtingsverkeer gedurende de hele dag.

Aan het positief standpunt verbindt de Omgevingskamer twee voorwaarden.

Toelichting

Het plan bevat 78 appartementen, die zijn bestemd voor verschillende doelgroepen. Om speculatie tegen te gaan en te bevorderen dat de appartementen ook daadwerkelijk voor deze doelgroepen beschikbaar komen, vindt de Omgevingskamer het van belang dat er een zelfbewoningsplicht gaat gelden voor de appartementen die niet voor sociale verhuur zijn bestemd.

Het plan gaat er van uit dat de huidige Muldersweg gedeeltelijk wordt verlegd. De weg sluit niet langer aan op de Gemeenteweg, maar op de Rijksweg. Uit verkeerskundig oogpunt is het van belang om voor het nieuw aan te leggen deel van de Muldersweg uit te gaan van éénrichtingsverkeer van west naar oost (voor gemotoriseerd verkeer). De initiatiefnemer geeft er de voorkeur aan dit éénrichtingsverkeer te beperken tot de avondspits. Dit doet naar zijn mening het meeste recht aan de totale situatie (gelet op de verkeersdoorstroming, bereikbaarheid en verkeersveiligheid) en houdt ook rekening met de wens van omwonenden om (buiten de spitsuren) niet te hoeven omrijden. De Omgevingskamer vindt zo'n hybride éénrichtingsvariant uit oogpunt van duidelijkheid en verkeersveiligheid onwenselijk. Daarom stelt de Omgevingskamer als voorwaarde dat er sprake zal zijn van het instellen van éénrichtingsverkeer van west naar oost (voor gemotoriseerd verkeer) op het nieuw aan te leggen deel van de Muldersweg (zonder uitzonderingen qua tijdstip).

Voor meer informatie verwijs ik u graag naar het advies van de Omgevingskamer.

2.1 | Een aantal omwonende(n) heeft op het planvoornemen gereageerd
Voorafgaand aan de behandeling in de Omgevingskamer zijn zes reacties van omwonenden ontvangen. De omwonenden zijn in het voortraject door de initiatiefnemer geïnformeerd over de plannen of hebben hier in de buurt over horen spreken. In hun reactie spreken zij hun zorgen uit over dit plan. De zorgen richten zich met name op de aspecten verkeer, parkeren en bouwvolume (omvang, situering en hoogte). Deze reacties zijn ter informatie doorgestuurd aan zowel de leden van de Omgevingskamer als aan de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft hier vervolgens zowel schriftelijk als tijdens de behandeling in de Omgevingskamer op gereageerd.

Na besluitvorming door uw college zullen ook de omwonenden die een reactie hebben ingediend over uw standpunt worden geïnformeerd. Zij ontvangen daarbij ook het advies van de Omgevingskamer. In die brief wordt op hoofdlijnen aangegeven hoe het vervolgproces er uit kan zien.

Kanttekeningen
De Omgevingskamer is van mening dat het plan in hoofdlijnen aanvaardbaar is op deze locatie. Tegelijkertijd plaatst de Omgevingskamer daarbij de kanttekening dat er voor wat betreft de massaopbouw nog een verdere kwaliteitsslag mogelijk is. Het plan zou nog aan kwaliteit kunnen winnen als de overgang van de forse massa aan de zuidzijde (zowel op de locatie van de voormalige graan- en meelfabriek van Coster als bij het zuidwestelijke bouwdeel) zou worden verzacht door deze qua maatvoering aan te passen (te verlagen).

Uit het advies van de Omgevingskamer blijkt dat de verkeerskundige consequenties van dit plan goed in beeld zijn gebracht en dat het plan in verkeerskundig opzicht acceptabel is. Uiteraard zullen verschillende verkeersaspecten in het vervolgproces nog nader moeten worden uitgewerkt. Deze verdere uitwerking kan na besluitvorming door uw college worden opgepakt in samenwerking tussen de projectontwikkelaar en de gemeente.

Risico's
Geen.

Financiën (subsidies, belastingen)
De kosten voor het beoordelen van het vooroverleg worden conform de legesverordening in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

Toelichting

Uitvoering
Er kan medewerking worden verleend aan het plan via een partiële herziening van het bestemmingsplan of via een Wabo-projectbesluit.

Communicatie
De initiatiefnemer wordt schriftelijk geïnformeerd over uw standpunt. Ook de omwonenden die een mail of brief hebben geschreven m.b.t. dit plan zullen worden geïnformeerd over uw standpunt.

Raad
Het advies wordt voor EPOS-raadsconsultatie voorgelegd. De gemeenteraad is namelijk bevoegd om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen dan wel binnen de procedure van een Wabo-projectbesluit een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven.