Advies Omgevingskamer

Rijksweg 12 te Staphorst (locatie Waanders)

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	:
Plan eerder behandeld	: Ja, zie 'Verslag Omgevingskamer Rijksweg 12 (locatie Waanders) te Staphorst, d.d. 7 september 2020
Behandeling door Omgevingskamer	
Datum behandeling	: 14 december 2020; vervolgbespreking door leden Omgevingskamer op 4 januari 2021
Aanwezige leden	: Vaste leden [redacted] (behandelaar)
☐ Provincie	: afwezig
☐ Waterschap	: verhinderd
☒ Veiligheidsregio	: [redacted]
☒ Omgevingsdienst	: [redacted] (milieu) en [redacted] (EV)
☒ Gemeente	: [redacted](volkshuisvesting), [redacted] (verkeer en parkeren), [redacted] (water/riolering), [redacted] (grondzaken); [redacted](cultureel erfgoed)
Advies Omgevingskamer	: **Niet akkoord**

Motivatie

Inhoudelijke opmerkingen

N.a.v. de vorige behandeling d.d. 31 augustus 2020 is het plan op meerdere onderdelen aangevuld en gewijzigd. De initiatiefnemer en zijn professional lichten de belangrijkste wijzigingen kort toe.

In de daarop volgende bespreking komen zowel zaken van technische/uitvoerende aard aan bod als zaken van meer beleidsinhoudelijk belang.

Vragen op het gebied van milieu (bodem, geluid, natuur), waterhuishouding en externe veiligheid zullen volgens de initiatiefnemer in een later stadium nader worden uitgewerkt, als het plan voldoende is uitgekristalliseerd. Op voorhand ziet de Omgevingskamer hier geen onoverkomelijke bezwaren. Wel wordt nadrukkelijk in overweging gegeven om tijdig na te denken over de verantwoording van het groepsrisico (externe veiligheid), mede in relatie tot de vormgeving van het gebouw.

Op beleidsmatig vlak heeft de Omgevingskamer echter nog wel de nodige bedenkingen ten aanzien van het plan.

De Omgevingskamer constateert in de eerste plaats dat met het voorgestelde aantal appartementen een substantieel deel van de volgens de gemeentelijke woonvisie benodigde woningplanvoorraad voor Staphorst (kern) wordt belegd in één woningbouwplan. Het totaal aantal benodigde woningen tot 2030 bedraagt volgens de woonvisie 530. Ten tijde van de opstelling van die woonvisie (begin 2020) lag er al een planvoorraad van 396 woningen. Tot 2030 geeft dit dus nog een tekort van circa 134 woningen in de planvoorraad. Daarbij gaat de woonvisie voornamelijk uit van grondgebonden woningen, terwijl hier sprake is van 94 appartementen. De Omgevingskamer is van mening dat hierdoor een te groot beslag wordt gelegd op de gemeentelijke reserve-woningbouwcapaciteit. Daarbij merkt de Omgevingskamer op dat het aandeel sociale verhuur verhoudingsgewijs aan de lage kant is (voorgesteld wordt 15%), terwijl hier voor de gemeente wel een duidelijke opgave ligt. Gelet op deze overwegingen, adviseert de Omgevingskamer daarom het totaal aantal appartementen op deze locatie te verminderen tot 75 á 80, waarbij het aantal sociale huurappartementen in ieder geval gelijk blijft (tenminste 15 stuks). Op deze wijze resteert er meer woningbouwruimte voor andere ontwikkelingslocaties.

Daarnaast is de Omgevingskamer van mening dat de stedenbouwkundige massaopbouw van het plan nog onvoldoende aansluit op de bebouwingskenmerken van het beschermde gezicht in het algemeen en de directe omgeving in het bijzonder. Ten opzichte van de vorige keer is er een duidelijke verbetering waar te nemen, door het gebouw minder als 1 grootschalig complex te benaderen. Echter de forse massa van het gebouw blijft een belangrijk aandachtspunt. Dit komt het meest tot uitdrukking in het forse (lange) volume aan de zijde van de ijsbaan, waar een goede overgang naar het aangrenzende gebied een belangrijk aandachtspunt vormt. Ten aanzien van het bouwdeel aan de kant van de Rijksweg (en A28) wordt opgemerkt dat de bovenste (vierde) bouwlaag in het nu voorliggende plan te prominent aanwezig is. Het enkel variëren in kleur en/of materiaal komt onvoldoende tegemoet aan dit bezwaar; deze bouwlaag dient verder te worden teruggelegd, zodat deze totale massa minder ‘zwaar’ wordt ervaren.
De geadviseerde vermindering van het totaal aantal appartementen zou volgens de Omgevingskamer kunnen bijdragen aan de gewenste verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit van het plan. Bij een verdere uitwerking wordt te zijner tijd daarnaast ook nog een nadere verfijning en ambachtelijkheid verwacht, zodat de architectuur goed aansluit bij de omringende, historische bebouwing en het plan past in het beschermd dorpsgezicht. Dit geldt met name voor de zijde Rijksweg en ijsbaan. Daarbij wordt opgemerkt dat de vertaling van de

referentiebeelden met rieten kappen aan deze zijde in het dakenlandschap van dit nieuwe volume geforceerd overkomt en daarmee niet het gewenste effect bereikt.

Ten aanzien van het parkeren merkt de Omgevingskamer in de eerste plaats op dat de berekening voor wat betreft het horecadeel niet juist is. Ook de voorgestelde indeling van de parkeerkelder roept vragen op. In de praktijk zal een deel van de in die kelder ingetekende parkeerplaatsen namelijk niet bruikbaar zijn. Ten aanzien van de voorgestelde afsluiting van de Molenweg voor doorgaand verkeer, merkt de Omgevingskamer op dat dit onderdeel nog niet concreet is uitgewerkt. Daarom kan op dit moment nog niet worden beoordeeld of dit op een zowel voor omwonenden als uit verkeerskundig oogpunt aanvaardbare manier kan plaatsvinden.

Tenslotte merkt de Omgevingskamer op dat in de QuickScan verslagen zijn opgenomen van de eerder gehouden gesprekken met omwonenden (burgerparticipatie). Deze gesprekken vonden plaats met betrekking tot het eerste plan (d.d. juli 2020). Uit die verslagen kan worden afgeleid dat de omwonenden wellicht ook bezwaren zullen hebben tegen de nu voorgestelde plannen. Op onderdelen wordt de situatie voor sommigen van hen zelfs minder aantrekkelijk dan in het eerdere plan, bijvoorbeeld waar het gaat om de voorgestelde wijzigingen in de verkeerssituatie. De Omgevingskamer adviseert om hier bij een eventueel vervolgtraject opnieuw aandacht aan te besteden.

Samengevat constateert de Omgevingskamer dat het plan met name uit oogpunt van het volkshuisvestingsbeleid, de stedenbouwkundige kwaliteit en het parkeerbeleid bezwaren oproept. Het plan kan daarom niet leiden tot een positief advies.

Conclusie

De Omgevingskamer adviseert het college om een negatief standpunt in te nemen over dit plan.

Datum advies : 4 januari 2021

Voorzitter Omgevingskamer