Verslag Omgevingstafel

Herontwikkeling locatie Waanders (oostzijde)

Zaaknummer : Z/STH24/018250

Classificatie van het plan

Professional Categorie (CPOS) : n.v.t.
Toetsen : n.v.t.
Soort procedure (indien van toepassing) : n.v.t.

Beschrijving situatie : De realisatie van 30 appartementen in de koop- en huursector verdeeld over 2 bouwvolumes.

Kanttekeningen : Het plan is op 24 maart 2024 in andere vorm in de Omgevingstafel behandeld.

Behandeling door Omgevingstafel (online)

Datum behandeling : 10 juni 2024
Aanwezige leden
☒ Vaste leden : Voorzitter, Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ontwikkeling, Beleidsmedewerker Oversticht, Zaakbehandelaar
☒ Gemeente : Beleidsmedewerker Cultuurhistorie
Beleidsmedewerker Wonen
Gebiedsregisseur Binnengebied
Beleidsmedewerker Verkeer
☒ Veiligheidsregio : Beleidsmedewerker Veiligheid
☒ Omgevingsdienst : Beleidsmedewerker Milieu
☒ Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed : Adviseur Erfgoed en Ruimte
☐ Waterschap : Afgemeld, schriftelijke reactie
☐ Provincie : Afgemeld

Kernvraag

Is de gemeente bereid mee te werken aan de realisatie van omstreeks 30 appartementen in de koop- en huursector, verdeeld over 2 bouwvolumes?

Procedure

De gemeente is betrokken bij deze aanvraag, vanuit de wens om door de raad een kader voor de invulling van dit gebied vast te laten leggen.

Opzet plan
Het plan is op 10 juni 2024 voor de tweede keer in de Omgevingstafel behandeld. De plannen voor het rechtdoor trekken en doodlopend maken voor auto's van de Muldersweg zijn niet veranderd. Wat wel is veranderd, is het aantal bouwvolumes. Het aantal bouwvolumes is teruggebracht naar 2. Beide bouwvolumes krijgen een hoogte van 3 bouwlagen. De bouwvolumes worden dwars op de Gemeenteweg georiënteerd. Verder is het aantal koopwoningen ten opzichte van het aantal huurwoningen iets verhoogd: er is nu sprake van 13 koopwoningen en 17 huurwoningen. Binnen de huurwoningen wordt onderscheid gemaakt tussen een 3-kamer en 2-kamer appartement, zodat woningen voor verschillende doelgroepen beschikbaar worden gesteld. Tevens is de invulling van openbare ruimte verder uitgewerkt.

Inhoudelijke aandachtspunten
De Omgevingstafel geeft mee dat voorliggend plan is verbeterd ten opzichte van de eerdere plannen. De positionering van de 2 bouwvolumes, nu georiënteerd op de Muldersweg en de ijsbaan, is positief. Een punt van kritiek is de positionering van het entree gedeelte. De Tafel geeft mee om te overwegen de entree aan de achterkant van het bouwvolume te plaatsen, zodat deze niet prominent zichtbaar is vanaf de Gemeenteweg. Ook vindt de Kamer de overgang met de komst van deze bouwvolumes tussen Waanders en de bestaande boerderijen aan de Gemeenteweg te fors. Door de lage goot aan de kant van de boerderijen te plaatsen en de hoge goot aan de kant van Waanders, wordt deze overgang beter vormgegeven.

De Omgevingstafel merkt op dat voorliggend plan niet voldoet aan de parkeernormen. Er zijn 48,5 parkeerplaatsen benodigd en er worden met voorliggend plan 48 parkeerplaatsen gerealiseerd. De Tafel ziet daarom graag dat 49 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Deze noodzaak wordt onderstreept doordat deze parkeerplaats eventueel dubbelgebruik op dient te vangen (bijvoorbeeld door bezoekers van Waanders). Professional geeft aan dat de initiatiefnemer hier parkeertellingen voor heeft gedaan. De Tafel geeft aan deze mee te sturen bij het indienen van het conceptverzoek. De Tafel vraagt tevens aandacht voor de veiligheid van fietsers en voetgangers op de Muldersweg.

De Omgevingstafel geeft mee om te overwegen of de bestaande maalderij bewaard kan blijven. Dit betekent overigens niet dat het huidige bouwwerk behouden dient te blijven, maar het terugbouwen van een vergelijkbaar bouwwerk, levert een paar voordelen op. Allereerst een subtiele verwijzing naar de geschiedenis van dit perceel en daarnaast wat "lucht" om wat volume bij de andere bouwwerken weg te halen. De professional geeft aan dat deze mogelijkheden reeds zijn onderzocht en dat dit onwaarschijnlijk is, omdat dit te krap zou worden en de woningen dan vrij dichtbij de bestaande woningen zouden komen. Ook merkt de Omgevingstafel op dat er zich twee monumenten in de omgeving bevinden. Er wordt aandacht gevraagd voor de beleving vanuit de monumenten op deze ontwikkeling. Verder wordt in het vervolg aandacht gevraagd voor de positionering van de buitenruimtes en de inrichting van het openbaar groen. Tot slot dient in de verdere procedure te worden aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In dit kader dient een bodemonderzoek, akoestisch rapport en een verantwoording van het groepsrisico in het kader van externe veiligheid te worden aangeleverd.

Het Waterschap merkt schriftelijk op dat geen watertoets is ingediend. Deze dient bij het conceptverzoek te worden aangeleverd.

Datum verslag : 10 juni 2024

Voorzitter Omgevingstafel

Dhr. J. van den Berg