Advies Omgevingskamer

Rijksweg 12 in Staphorst (locatie Waanders)

EPOS OMGEVINGSKAMER

Zaaknummer	: Z/STH21/013730
Classificatie van het plan	
Professional Categorie (CPOS)	: 2
Toetsen	: nee
Soort procedure (indien van toepassing)	: BP
Beschrijving situatie	: Herontwikkeling locatie Waanders - het realiseren van een grand café met appartementen.
Kanttekeningen	: Een eerste plan voor deze locatie (Z/STH20/12140) heeft op 4 januari 2021 geresulteerd in een negatief advies
Plan eerder behandeld	: ja, op 7 juni 2021 vond een oriënterende bespreking plaats, zie 'Verslag Omgevingskamer Rijksweg 12 (locatie Waanders) in Staphorst, d.d. 21 juni 2021'
Behandeling door Omgevingskamer	
Datum behandeling	: 14 september 2021
Aanwezige leden	: Vaste leden (voorzitter, senior RO, medewerker Oversticht) er (zaakbehandelaar)
☒ Provincie	: per mail, past in ruimtelijk beleid
☒ Waterschap	:
☒ Veiligheidsregio	:
☒ Omgevingsdienst	: a (EV, afgemeld met opmerking dat rekenbestanden nader worden bekeken), W. Koopman (milieu, afgemeld, aandachtspunt geluid wegverkeer)
☒ Gemeente	: , (monumenten/beschermd dorpsgezicht), (volkshuisvesting), ; (beheer i.o.m. grondzaken), (groen), (verkeer)
Advies Omgevingskamer	**: Akkoord, 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).**

Motivatie

Voortraject

In augustus 2020 is een plan ingediend voor het realiseren van een appartementencomplex op de locatie Waanders in Staphorst. Dit plan kreeg in januari 2021 een negatief advies.
De initiatiefnemer heeft naar aanleiding van dit advies gewerkt aan de totstandkoming van een nieuw plan voor deze locatie. In het voorjaar van 2021 heeft hij een aantal keren overleg gevoerd met medewerkers van de gemeente en met het Oversticht, met name gericht op de aspecten verkeer en stedenbouwkundige inpassing. Het nieuwe plan is op 7 juni 2021 in oriënterende zin besproken in de Omgevingskamer. Naar aanleiding van deze bespreking heeft de initiatiefnemer zijn plannen aangepast en op een aantal onderdelen voorzien van een nadere onderbouwing. Het aangepaste plan lag op 14 september voor advisering voor aan de Omgevingskamer.

Inhoudelijke overwegingen

Het plan voor de herontwikkeling van de locatie Waanders is veelomvattend. Er zijn bij de beoordeling dan ook veel punten die aandacht verdienen. Hieronder worden de belangrijkste overwegingen weergegeven.

Beschermd dorpsgezicht / ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing

De locatie ligt in het beschermd dorpsgezicht. Een beschermd dorpsgezicht zit echter niet op slot en is geen statisch geheel. Een ruimtelijke ontwikkeling kan zelfs bijdragen aan het behoud van het karakter ervan. Voorwaarde is wel dat die ontwikkeling inspeelt op de al aanwezige kwaliteiten en daarvan gebruik maakt, waardoor een versterking plaatsvindt. Met andere woorden: ontwikkelingen binnen het beschermde dorpsgezicht zijn mogelijk, maar moeten de ruimtelijke kwaliteit verbeteren. Met name voor een grootschalige ontwikkeling als 'Plan Waanders' is het belangrijk dat de onderdelen van het architectonische ontwerp van de nieuwbouw zich voegen naar de omgeving. Eenvoud in gevelindeling, eenvoudige schuine kapvormen en het gebruik van 'ambachtelijke' bouwmaterialen kunnen hier volgens de Omgevingskamer in belangrijke mate aan bijdragen. Aandachtspunt bij de nieuwe bouwvolumes is dat ze op een logische, bijna organische, manier aansluiten bij de bestaande bebouwing in het beschermd gezicht. In de praktijk betekent dat in dit geval afschalen van hoogte en bouwvolume richting omliggende bebouwing.

De Omgevingskamer onderschrijft de aan het plan ten grondslag liggende stedenbouwkundige principes. 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 slim op door een hoekverdraaiing even na de voorgevel. De bouwvolumes zijn weliswaar geen letterlijke vertaling van de Staphorster boerderij, maar het plan bouwt wel voort op de basisprincipes van de boerderijvolumes en sluit in dat opzicht aan op de kenmerken van het beschermd gezicht.
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 passend is aan de zijde van het wegtalud met geluidschermen. Door deze trapsgewijze

verhoging, wordt de brug geslagen tussen het kleinschalige lint en de voor Staphorst forse schaal van de snelweg die het beschermd gezicht doorkruist.
Ook de keuze voor een vierkant, industrieel blok met plat dak, aan de zuidzijde, is goed voorstelbaar. Het volume refereert qua plek, volume en uitstraling aan de voormalige graan- en meelfabriek van Coster.

De Omgevingskamer stelt vast dat het plangebied een bijzondere locatie in het lint betreft. Op deze plek zijn de typische slagenverkaveling en boerderijen niet meer aanwezig, door de functieverandering in dit gebied en de komst van de snelweg. Gezien de ligging en omvang van deze locatie, het ruime parkeeroppervlak en veel verharding, is de locatie in zijn totaliteit geschikt voor een appartementengebouw. Als er ergens plek is voor een dergelijke ontwikkeling is het wel hier, echter wel met inachtneming van de omliggende bebouwing. De Omgevingskamer constateert in dat licht dat het geheel qua massaopbouw nog steeds tamelijk fors van aard is. Ook in de reacties van een aantal omwonenden is dit terug te lezen. Anderzijds merkt de Omgevingskamer op dat het plan leidt tot een flinke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, doordat een groot deel van het parkeren ondergronds zal plaatsvinden en er veel meer groene ruimte zal ontstaan. Per saldo leidt dit tot de conclusie dat sprake is van een aanvaardbaar plan. Het plan zou echter 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).

De Omgevingskamer beperkt zich in haar oordeel tot de stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing en neemt dus nu geen standpunt in voor wat betreft de architectuur. De beoordeling van de architectuur en welstand volgt in een later stadium van de planuitwerking. Daarbij vindt de Omgevingskamer het wel van belang dat de 'eenvoud' van de volumes in gevels en kappen geborgd blijft, zodat de referentie naar de boerderijen herkenbaar blijft. Het verdient aanbeveling om de uitgangspunten voor deze vernieuwde beeldkwaliteit vast te leggen in een beeldkwaliteitsplan voor deze specifieke locatie. Aandachtspunten op voorhand zijn dan 'de ambachtelijke baksteenarchitectuur', de eenvoud van gevels en kappen, de uitwerking van balkon(hekken) die niet teveel afbreuk doen aan het hiervoor beschreven beeld, alsmede de overgangen van gebouw naar terrein en van terrein naar de omgeving.

Volkshuisvesting
Voor wat betreft het aspect volkshuisvesting constateert de Omgevingskamer dat de initiatiefnemer tenminste 15 woningen t.b.v. sociale verhuur wil realiseren. Dit zal niet ten koste gaan van de te realiseren starterswoningen (type A). Het plan voorziet in totaal in 78 appartementen, die zijn bestemd voor verschillende doelgroepen. Het is daarmee passend in het gemeentelijk woningbouwbeleid. 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 wordt vastgelegd (m.u.v. de appartementen die voor sociale verhuur zijn bestemd). De initiatiefnemer is bereid dit nader te onderzoeken. Afspraken hierover kunnen worden vastgelegd in de nog op te stellen anterieure overeenkomst.

Verkeer/parkeren
Ten aanzien van de verkeerskundige aspecten, spreekt de Omgevingskamer waardering uit voor de aangeleverde informatie en rapporten. Deze bieden een goed inzicht in de verkeerskundige consequenties van dit plan. Deze stukken zijn voorafgaand aan de behandeling in de Omgevingskamer ook al voorgelegd aan Team verkeersadvisering (Tva).

De Omgevingskamer constateert op basis van de ingediende stukken dat het plan uit verkeerskundig oogpunt acceptabel is, nu er per saldo geen verslechtering optreedt ten opzichte van de huidige situatie. In een later stadium kunnen details m.b.t. de uitwerking zo nodig nog worden geoptimaliseerd. Afspraken over verkeersaspecten kunnen in een anterieure overeenkomst worden vastgelegd.

De Omgevingskamer constateert dat de initiatiefnemer op basis van de ingediende rapporten en reacties uit de omgeving de voorkeur geeft aan de variant: éénrichtingsverkeer (voor gemotoriseerd verkeer) alleen tijdens de avondspits. De Omgevingskamer heeft weliswaar begrip voor de overwegingen van de initiatiefnemer, maar volgt hierin toch het advies van Team verkeersadvisering. Uit oogpunt van duidelijkheid en verkeersveiligheid is zo'n hybride éénrichtingsvariant onwenselijk. De Omgevingskamer adviseert dan ook te kiezen voor 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).

Ten aanzien van het parkeren stelt de Omgevingskamer vast dat er een sluitende parkeerberekening is opgesteld. Het is de Omgevingskamer bekend, dat er op dit moment door de bewoners van perceel Muldersweg 5 wordt geparkeerd op gronden die in eigendom zijn en blijven van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer geeft aan dat hij hierover heeft gesproken met de eigenaar van perceel Muldersweg 5. In het nu voorliggende plan wordt op dezelfde plek een openbaar toegankelijke parkeerkoffer aangelegd. Hij verwacht dat deze parkeerplaatsen ook in de nieuwe situatie nog gebruikt zullen kunnen worden door de bewoners van Muldersweg 5. Ook in de toekomst, na realisatie van het appartementencomplex, is hij bereid hierin mee te denken met de eigenaar van Muldersweg 5 om gezamenlijk de parkeerdruk in de omgeving acceptabel te houden.

Externe veiligheid
Het plan is gelegen op korte afstand van de A28. Hier kunnen ongevallen voorkomen die ook van invloed zijn op de geplande bebouwing (zogenaamde BLEVE-incidenten). Vanuit oogpunt van externe veiligheid is dit plan aanvaardbaar, maar wel onder de voorwaarde dat de initiatiefnemer daar bij de uitwerking van zijn plannen rekening mee houdt. Het gaat dan om zaken als aandacht voor vluchtroutes, gevelbekleding, afsluitbare ventilatie etc. De initiatiefnemer heeft toegezegd hier in het vervolgtraject zeker aandacht aan te besteden.

Water, groen, milieu
Ten aanzien van de aspecten waterberging, riolering en milieu stuit het plan niet a priori op bezwaren. De ligging van het plan direct naast de A28 brengt een hoge geluidbelasting als gevolg van wegverkeer met zich mee. In de QuickScan wordt al onderkend dat dit vraagt om extra

maatregelen. Vanuit de Omgevingskamer wordt de suggestie gedaan de mogelijkheid van een geluidsisolerende wand te overwegen. De voorgestelde groene invulling wordt positief beoordeeld.

Grondruil
Wanneer het plan tot uitvoer komt, zal er een grondruil moeten plaatsvinden. Dit heeft deels te maken met het verleggen van de Muldersweg, en deels met mogelijk toekomstige aanpassingen aan de stovonde. In de inrichtingsschets is met een gele markering aangegeven welke gronden t.z.t. aan de gemeente kunnen worden overgedragen. Uit de schets blijkt dat hier in de planvorming rekening mee is gehouden, in die zin dat gebouwen en terrassen op voldoende afstand van deze gronden zijn geprojecteerd. Uit de inrichtingsschets blijkt echter ook dat er, met name bij een overdracht van de gronden aan de noord- en noordwestzijde, aanpassingen nodig zijn voor wat betreft de daar geplande groenstructuur. De Omgevingskamer constateert voor dit moment dat hiervoor voldoende ruimte beschikbaar is. Over deze grondruil/-overdracht en de daarmee gepaard gaande werkzaamheden zullen in een nog te plannen afzonderlijk overleg tussen de initiatiefnemer en de gemeente nadere afspraken worden gemaakt. Deze afspraken zullen t.z.t. ook in de nog op te stellen anterieure overeenkomst worden meegenomen.

Reacties omwonenden
Voorafgaand aan de behandeling in de Omgevingskamer heeft de gemeente verschillende reacties uit de directe omgeving ontvangen. Deze zijn (geanonimiseerd) ter informatie doorgestuurd aan zowel de leden van de Omgevingskamer als aan de initiatiefnemer. Door het anonimiseren was het voor o.a. de initiatiefnemer niet altijd helemaal duidelijk uit welke hoek de reactie kwam en kon hij dus niet overal adequaat op reageren. Desalniettemin herkent de initiatiefnemer een heel aantal van de genoemde punten uit de door hem eerder gevoerde gesprekken. Hij geeft aan hoe hij hier in zijn plannen rekening mee heeft gehouden, o.a. in zijn voorstel voor het beperken van het éénrichtingsverkeer tot de avondspits, de afschaling van de bouwhoogte aan de oostzijde en het handhaven/aanbrengen van beplanting aan de oostzijde. Daarnaast geeft hij aan dat hij van mening is dat er aan het ontwerp een zorgvuldige stedenbouwkundige analyse en visie ten grondslag liggen en dat het volume in grote lijnen passend is op deze plek.

Samenvattende afweging
Uit bovenstaande overwegingen blijkt dat het plan naar het oordeel van de Omgevingskamer op zorgvuldige wijze is onderbouwd en dat het 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. In aanvulling op bovenstaande overwegingen merkt de Omgevingskamer nog op 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. Daarmee is het ook passend uit oogpunt van zuinig ruimtegebruik.

Ten aanzien van de verschillende aspecten zijn diverse opmerkingen gemaakt die in het vervolgtraject verder kunnen worden onderzocht en uitgewerkt.

Conclusie
De Omgevingskamer adviseert het college om een positief standpunt in te nemen over dit plan 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).

Datum advies : **29 september 2021**

Voorzitter Omgevingskamer