Verslag Omgevingskamer

Rijksweg 12 (locatie Waanders) in Staphorst

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	: Dit is een vervolg op een eerder plan (Z/STH20/12140) waarover een negatief advies is uitgebracht.

Behandeling in eerste termijn door Omgevingskamer

Datum behandeling	: 7 juni 2021
Aanwezige leden	: Vaste leden + [redacted] (behandelaar)
☐ Provincie	:
☒ Waterschap	: per mail
☒ Veiligheidsregio	: [redacted]
☒ Omgevingsdienst	: [redacted] (milieu) en [redacted] (EV)
☒ Gemeente	: [redacted] (groen), [redacted] (verkeer/parkeren), [redacted] (volkshuisvesting), [redacted] (grondzaken; per mail)
Uitkomst Omgevingskamer	**: De Omgevingskamer brengt nog geen advies uit, maar stelt de initiatiefnemer in de gelegenheid om het plan aan te passen.**

Inhoudelijke opmerkingen

De initiatiefnemer geeft een korte toelichting op het proces, de stedenbouwkundige uitgangspunten en de architectonische uitwerking.

De Omgevingskamer spreekt in de eerste plaats zijn waardering uit voor de ingediende stukken. Er is in de afgelopen periode veel werk verzet, en er zijn positieve verbeteringen zichtbaar. Naar aanleiding van de behandeling in de Omgevingskamer zijn er op nog een aantal punten vragen en opmerkingen.

<u>Stedenbouwkundig</u>

a. Het architectuurbeeld is verbeterd. Er zijn nog wel wat aandachts- en verbeterpunten. De tussenruimte tussen de oostelijke vleugel van het nieuwe ‘complex Waanders’ en het

nieuwe vrijstaande woongebouw ('locatie Coster') is in het nu voorliggende plan tamelijk klein. Dit leidt tot een vanuit stedenbouwkundig oogpunt bezien onwenselijke verdichting aan deze ijsbaanzijde. Ook betekent dit dat hier minder parkeerruimte beschikbaar is. Wanneer de lengte van dit gebouw wordt beperkt, ontstaat meer lucht en ruimte. Ook is daardoor in totaal wellicht minder parkeerruimte nodig (want minder appartementen) en kan de benodigde parkeerruimte mogelijk ook anders worden ingepast (zie ook opmerkingen hierna).

b. De overgang tussen de Rijksweg en de direct daarnaast gelegen parkeerkoffer is op verschillende tekeningen verschillend ingevuld. Hier ligt in ieder geval nog een aandachtspunt. Een zorgvuldige en zo groen mogelijke inpassing is gewenst.
c. Het parkeren langs de nieuwe Muldersweg: de dichtst bij de Rijksweg gelegen langsparkeerparkeerplaatsen komen a.h.w. in de voortuin van Rijksweg 4, wat vanuit stedenbouwkundig/landschappelijk oogpunt minder fraai is.
d. In architectonisch opzicht lijkt er, met name voor wat betreft de zijgevels, nog wel een verbeterslag mogelijk. Hoewel de architectuur in zijn algemeenheid geen deel uitmaakt van de overwegingen in de Omgevingskamer, is het bij een plan van deze omvang wel een factor van belang. De woonuitstraling van het complex kan hier worden versterkt, door meer variatie in gevelbeelden te creëren i.p.v. de nu vrij strenge ritmiek.

De Omgevingskamer adviseert het plan op bovenstaande onderdelen aan te passen. Ten aanzien van punt a is de Kamer van mening dat het van doorslaggevend belang is in het advies aan het college en de raad. Hierbij neigt de Kamer op dit punt nu naar een negatief advies. Het lijkt de Kamer verstandig dat initiatiefnemer met Het Oversticht tot een stedenbouwkundig acceptabele oplossing komt op dit punt. In aansluiting hierop adviseert de kamer om punt d in het vooroverleg al nader in te vullen, in samenspraak met Het Oversticht. Dit voorkomt weerstand als het plan visueel in een vervolgfase (op basis van bijvoorbeeld Welstand) toch anders uitpakt.

<u>Verkeerskundig</u>

In het voorbereidingsproces heeft contact plaatsgevonden met de verkeerskundige en deze heeft een aantal vragen voorgelegd aan het Team verkeersadvisering (Tva). De door het Tva gemaakte opmerkingen zijn op hoofdlijn meegegeven aan de initiatiefnemer. Op het nu voorliggende plan heeft het Tva geen volledig advies uitgebracht, maar er zijn al wel een aantal overwegingen meegegeven. Een deel daarvan is aan de orde gekomen tijdens de behandeling in de Omgevingskamer.

- TVa meldt dat het voorliggende plan verkeerskundig gezien veel impact heeft. TVa wenst dat er een totaalbeeld komt van alle potentiële ontwikkelingen in dit gebied, zodat de verkeerskundige afweging integraal tot stand kan komen. De meerderheid van de Omgevingskamer stelt vast dat in het verleden getracht is onder regie van de gemeente tot een gebiedsvisie voor de kop Muldersweg te komen. Dit is niet gelukt en initiatieven hiertoe zijn beëindigd.

Logisch gevolg hiervan is dat er op zichzelf staande initiatieven ontstaan voor dit gebied. Conform EPOS worden nieuwe, goed onderbouwde initiatieven beoordeeld. Inherent aan bovenstaande is dat deze plannen ook apart beoordeeld worden. De Omgevingskamer beperkt zich in dit advies dan ook tot dit plan. Dit plan zal leiden tot een wijziging in de infrastructuur die ook effect heeft op ontsluiting van een deel van Staphorst Zuid, met

name de Muldersweg, Binnenweg en het kruispunt Hoogeweg / Achthoevenweg. Deze effecten en de daarmee gepaard gaande maatregelen en kosten zijn nog onvoldoende duidelijk. Initiatiefnemer vindt dit, vanwege het maatschappelijk belang, aan de gemeente om te onderbouwen. De Kamer is van mening dat dit een samenspel dient te zijn. Zonder dit planvoorstel was er geen (directe) noodzaak de Muldersweg te wijzigen. Omdat de gevolgen van een eventuele verkeerskundige wijziging inderdaad het algemeen belang raken is meedenken vanuit de gemeente wel noodzakelijk. Hierover zullen nadere afspraken moeten worden gemaakt. Het initiatief om te komen tot goede afspraken, ligt bij de initiatiefnemer.

Tot slot merkt de Kamer op dat er geen enkele twijfel is dat de verkeerskundige impact van dit plan verreweg het grootste zal zijn vanwege het verleggen van de Muldersweg. Op de overige plannen die in voorbereiding zijn heeft nog geen advisering/besluitvorming plaatsgevonden, maar vooralsnog lijk het er op dat deze allen gebruik zullen maken van de bestaande (perceel)ontsluitingen.

- Vanuit verkeerskundig oogpunt is tweerichtingsverkeer op het nieuwe stukje Muldersweg niet wenselijk, ook niet als dit alleen buiten de spits zou plaatsvinden. Geadviseerd wordt om dit nieuwe stukje Muldersweg aan te merken als éénrichtingsweg. Het nu voorliggende plan neemt dit echter niet expliciet als uitgangspunt. Uit het plan wordt (dus) ook niet duidelijk op welke manier daarin wordt voorzien en welke (inrichtings)maatregelen worden genomen om te voorkomen dat toch tegen de rijrichting in wordt gereden. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een wegversmalling.
- Aan de Muldersweg wordt voorzien in langsparkeerplaatsen. Een deel van deze parkeerplaatsen ligt nog te dicht bij de Rijksweg; dat is vanuit verkeerskundig oogpunt ongewenst.
- Ook wanneer de (nieuwe) Muldersweg wordt ingericht als éénrichtingsweg, kunnen knelpunten en potentieel gevaarlijke situaties ontstaan (opstoppingen Rijksweg/kruispunt fietspad). Dit wordt onvoldoende onderkend in de aangeleverde stukken en is een punt van aandacht.
- In de QuickScan wordt aangegeven dat moet worden voorkomen dat de Molenweg wordt gebruikt door sluipverkeer. De Omgevingskamer deelt die mening en gaat er van uit dat hiervoor in overleg met omwonenden een passende oplossing zal worden gevonden.
- Het TVa twijfelt of er bij de berekening van de ritgeneraties voldoende rekening mee is gehouden dat er vaak bijeenkomsten, overleggen, lezingen en bedrijfsbijeenkomsten plaatsvinden met meerdere personen.

De Omgevingskamer adviseert het plan op bovengenoemde punten aan te vullen/aan te passen.

<u>Volkshuisvesting</u>

Tijdens de behandeling zijn vragen gesteld over het aantal sociale huurappartementen. Ook is gevraagd om welk type appartementen het dan gaat. De Omgevingskamer stelt n.a.v. de behandeling in de Omgevingskamer vast dat er tenminste 15 woningen t.b.v. sociale verhuur zullen komen en dat dit niet ten koste zal gaan van de te realiseren starterswoningen (type A).

Externe veiligheid

- Er wordt (opnieuw) nadrukkelijk aandacht gevraagd voor het aspect externe veiligheid en dan met name de kans op een BLEVE-incident. Dit mede in relatie tot de vormgeving van het gebouw.
- Geadviseerd wordt om, via de Veiligheidsregio IJsselland, in contact te komen met de lokale brandweer. Zo kan gezamenlijk bekeken worden of het pand goed bereikbaar is voor de hulpdiensten en eventuele incidenten goed bestrijdbaar zijn. Een tijdige QuickScan, dus al in het voorontwerpstadium, lijkt in dat kader zinvol (afstemming via zaakbehandelaar).
- Er is een EV-onderzoek uitgevoerd. Om dit goed te kunnen beoordelen, ontvangt de Omgevingsdienst graag de rekenbestanden (via de zaakbehandelaar).

Conclusie

De Omgevingskamer adviseert de initiatiefnemer om de QuickScan aan te passen met inachtneming van de gemaakte opmerkingen. Voor zover nodig kan hij hierover in gesprek gaan met de betrokken disciplines. Hij kan hierover contact opnemen met de zaakbehandelaar. De aangepaste QuickScan wordt te zijner tijd opnieuw in de Omgevingskamer besproken.

Datum gespreksverslag : 21 juni 2021

Voorzitter Omgevingskamer

[redacted]