Advies voor burgemeester en wethouders

gemeente Staphorst

Afdeling: **Ontwikkeling & Beheer**	Behandelend ambtenaar: [redacted]	Telefoonnummer: [redacted]	Paraaf manager: [redacted]	Registratienummer: **ADV/21 - 15140**
Afdeling:	Behandelend ambtenaar:	Telefoonnummer:		Zaaknummer: **Z/STH20/012140**
Datum: **5 januari 2021**	Portefeuillehouder: **Wethouder ing. L. Mulder**	Paraaf jur. consulent: [redacted]	Paraaf fin. consulent: [redacted]	Aantal bijlagen: **7**

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

Te behandelen in college B&W: 19-01-21
Beslissing college B&W:
1. Op basis van het advies van de Omgevingskamer een negatief standpunt in te nemen over het verzoek om een appartementencomplex te realiseren op de Rijksweg 12 te Staphorst;
2. Het besluit voor EPOS-raadsconsultatie voor te leggen aan de gemeenteraad.

Advies:
1. Op basis van het advies van de Omgevingskamer een negatief standpunt innemen over het verzoek om een appartementencomplex te realiseren op de Rijksweg 12 te Staphorst.
2. Het besluit voor EPOS-raadsconsultatie voor te leggen aan de gemeenteraad.

Bijlage:
1. Quickscan Ontwikkeling locatie Waanders te Staphorst v2 incl. bijlagen (o);
2. Verslag Omgevingskamer Rijksweg 12 (locatie Waanders) te Staphorst (o);
3. Advies Omgevingskamer Rijksweg 12 (locatie Waanders) te Staphorst (o);

		Akkoord , VKA of bespreken:
	Burgemeester	Akkoord
	Wethouder L. Mulder	Bespreken
	Wethouder A. Mussche	Bespreken
	Secretaris	Akkoord
	Besluit openbaar	Ja

Toelichting

Inleiding
Op 10 augustus 2020 is een verzoek om vooroverleg ontvangen voor het realiseren van een appartementencomplex op het perceel Rijksweg 12 te Staphorst (locatie Waanders). Het appartementencomplex bestaat uit 94 appartementen. 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.

De eerste behandeling in de Omgevingskamer vond plaats op 31 augustus 2020. Daarna is het plan op diverse onderdelen aangepast. Ook de onderbouwing is op onderdelen aangevuld. De tweede behandeling in de Omgevingskamer vond plaats op 14 december 2020.

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 (zie blz. 2 QuickScan). Elke bestemming heeft zijn eigen bouw- en gebruiksregels. Het plangebied kent geen woonbestemming. De gewenste ontwikkeling voorziet in een appartementencomplex met 94 (woon)appartementen. Het plan is dus in strijd met de gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan. De huidige bouwregels verschillen per bestemming. Maar voor de belangrijkste bestemmingen in het plangebied gelden voor gebouwen globaal genomen de volgende regels:

- gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- de goothoogte mag niet meer dan **3 m** bedragen, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- de bouwhoogte binnen het bouwvlak mag niet meer dan **10 m** bedragen, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- de dakhelling van gebouwen bedraagt minimaal **30°**, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt.

De bouwhoogte van de bestaande bebouwing van hotel Waanders varieert van circa 9m tot 11,5m. De bouwhoogte van het voormalige bedrijfspand van de graan- en meelhandel is circa 11m; de bouwhoogte van de voormalige bedrijfswoning is circa 8,5m. 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 ontwerp is opgebouwd uit 3 delen die met elkaar zijn verbonden, maar elk een eigen uitstraling hebben.
Het complex heeft een gelaagde opbouw. De vleugel langs de A28 heeft 4 bouwlagen (12m), waarbij de bovenste bouwlaag een afwijkende kleur en materialisatie krijgt. De oostelijke vleugel (aan de ijsbaanzijde) kent een samengestelde opbouw met verschillende goothoogten (6-8m) en kappen. De nokhoogte is circa 11m. Het gedeelte van het complex dat op de Gemeenteweg is georiënteerd kent 4 bouwlagen met een terugliggende 5e bouwlaag (in afwijkende materialisatie). Op de begane grond komt een grand café. Onderstaand ziet u een impressie van het plan uit de QuickScan (blz. 13).

Toelichting



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

De Omgevingskamer heeft het vooroverlegverzoek op 14 december 2020 behandeld. Om tot een zorgvuldig advies te komen, heeft de Omgevingskamer een vervolgbespreking gepland op 4 januari 2021. De Omgevingskamer heeft een negatief advies gegeven.

Argumenten

1.1 | De Omgevingskamer geeft een negatief advies

De Omgevingskamer is van mening dat het plan op verschillende bezwaren stuit, met name uit oogpunt van het volkshuisvestingsbeleid, de stedenbouwkundige kwaliteit en het parkeerbeleid.

1.2 | Het plan voldoet niet aan de uitgangspunten op het gebied van volkshuisvesting

Met de voorgenomen bouw van 94 appartementen wordt een substantieel deel van de volgens de gemeentelijke woonvisie benodigde woningplanvoorraad voor Staphorst (kern) belegd in één woningbouwplan. Daarbij is het aandeel sociale verhuur verhoudingsgewijs aan de lage kant (15 %), terwijl hier voor de gemeente wel een opgave ligt. De Omgevingskamer adviseert 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.

1.3 |De bebouwingsmassa is te fors voor deze locatie

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 het eerste plan (d.d. zomer 2020) is er een duidelijke verbetering waar te nemen, door het gebouw minder als 1 grootschalig complex te benaderen. De forse massa van het gebouw blijft echter een belangrijk aandachtspunt, met name aan de kant van de ijsbaan, maar ook aan de kant van de Rijksweg. De Omgevingskamer benoemt in haar advies een aantal concrete verbeterpunten en aandachtspunten voor een verdere uitwerking.

Toelichting

1.4 |Parkeren kan knelpunt gaan vormen bij de nu voorziene omvang van het plan
Verder is de Omgevingskamer kritisch over de berekende parkeerbehoefte en het werkelijke aantal parkeerplaatsen. 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.

1.5 | De Omgevingskamer vraagt aandacht voor burgerparticipatie
Ten behoeve van het eerste plan heeft burgerparticipatie plaatsgevonden. De Omgevingskamer adviseert om hier bij een eventueel vervolgtraject opnieuw aandacht aan te besteden.

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

Kanttekeningen
Er wordt in opdracht van de gemeente gewerkt aan een ‘onderzoek capaciteitsverruiming stovonde’. Of en in hoeverre dit consequenties heeft voor de invulling van deze locatie, is nog niet duidelijk. De Omgevingskamer heeft dit aspect dan ook niet meegenomen in de advisering.

Risico’s
Geen.

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

Uitvoering
Uw standpunt is geen formeel ‘besluit’ in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. De initiatiefnemer kan daarom geen bezwaar of beroep instellen. Hiervoor moet een formele aanvraag worden ingediend.

Initiatiefnemer kan samen met zijn professional onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om de plannen aan te passen. Voor een aangepast plan kan een nieuw vooroverleg gestart worden

Communicatie
De initiatiefnemer wordt schriftelijk geïnformeerd over uw standpunt en daarbij gewezen op de mogelijkheid om een nieuw, aangepast vooroverlegplan in te dienen.

Raad
Een negatief standpunt wordt normaal gesproken niet voor EPOS-raadsconsultatie voorgelegd, omdat dit een bevoegdheid van het college is. Naar aanleiding van vragen uit de gemeenteraad, stel ik u in dit specifieke geval voor hiervan af te wijken en het advies wel voor EPOS-raadsconsultatie voor te leggen.