Advies voor burgemeester en wethouders

gemeente Staphorst

Afdeling: **Fysieke Leefomgeving**	Behandelend ambtenaar: [redacted]	Telefoonnummer: **(0522) 467 410**	Paraaf manager: [redacted]	Registratienummer: **ADV/22 - 16176**
Afdeling:	Behandelend ambtenaar:	Telefoonnummer:		Zaaknummer: **Z/STH21/014343**
Datum: **1 februari 2022**	Portefeuillehouder: **Wethouder ing. L. Mulder**	Paraaf jur. consulent: N.v.t.	Paraaf fin. consulent: N.v.t.	Aantal bijlagen: **5**

Onderwerp:
Innemen standpunt vooroverleg Markt 2a Staphorst

Te behandelen in college B&W: 15-02-22
Beslissing college B&W:

1. Een positief standpunt in te nemen over het verzoek om 2 appartementen te realiseren op de bestaande winkel aan de Markt 2a te Staphorst;
   Af te wijken van parkeerplaatsen op eigen terrein volgens artikel 4.2 van de parkeernota.

Advies:

1. Een positief standpunt innemen over het verzoek om 2 appartementen te realiseren op de bestaande winkel aan de Markt 2a te Staphorst
2. Af te wijken van parkeerplaatsen op eigen terrein volgens artikel 4.2 van de parkeernota

Bijlage(n):

1. Advies Omgevingskamer Markt 2a te Staphorst;
2. QuickScan Markt 2a te Staphorst;

Besluit openbaar	Ja

Toelichting

Inleiding
Op 19 oktober 2021 is een verzoek om vooroverleg ontvangen voor het realiseren van 2 appartementen op het platte dak van het pand op het perceel Markt 2a te Staphorst. Samengevat wil de initiatiefnemer op een plat dak een opbouw realiseren met daarin 2 zelfstandige woonruimtes van circa 40m².

Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Staphorst Dorp - Rouveen'. Voor meer inhoudelijke aspecten en onderbouwing van het plan verwijs ik u graag naar de bijgevoegde QuickScan.

De Omgevingskamer heeft het vooroverleg op 31 januari 2022 behandeld en heeft een positief advies gegeven.

Argumenten
1.1 | De Omgevingskamer geeft een positief advies
De Omgevingskamer is van mening dat er met de ruimtelijke motivatie een goede toelichting is gegeven op de beoogde ontwikkeling. Daarnaast is met de visualisatie van de nieuw te realiseren opbouw een goed beeld gegeven van het nieuwe straatbeeld. De appartementen hebben een oppervlakte van ongeveer 40m² en de beoogde doelgroep zijn daarom starters en alleenstaanden. De Omgevingskamer concludeert dat dit een goede aanvulling is op het bestaande woningaanbod in Staphorst.

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

2.1| Dit initiatief heeft geen ruimte op het perceel om parkeren op eigen grond op te lossen
Omdat de woningen boven een bestaande winkel worden gerealiseerd is er geen ruimte om parkeren op eigen terrein op te lossen. In de QuickScan is onderbouwd dat de toegenomen parkeerdruk (3 parkeerplaatsen) is op te vangen op de openbare parkeerplaatsen. Wel is er vanuit de gemeente de voorwaarde dat er in de bestemmingsplanprocedure een nieuw parkeerdrukonderzoek wordt uitgevoerd op maatgevende momenten om aan te tonen dat ook anno 2022 de extra parkeervraag inclusief de reguliere parkeerdruk niet hoger is dan 85%. Hierbij is het uitgangspunt dat er gebruik wordt gemaakt van de parkeerplaatsen aan de achterzijde van het pand, dus niet voor de winkels aan de Markt en Bergerslag.

Kanttekeningen
Geen.

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
Er kan medewerking worden verleend aan het plan via een partiële herziening van het bestemmingsplan of via een Wabo-projectbesluit. De initiatiefnemer kan kiezen welke procedure wordt toegepast en deze voorbereiden.

Communicatie
De initiatiefnemer wordt schriftelijk geïnformeerd over uw standpunt.

Raad

Toelichting

Het advies wordt voor EPOS-raadsconsultatie voorgelegd. De gemeenteraad is namelijk bevoegd om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen dan wel binnen de procedure van een Wabo-projectbesluit een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven.