gemeente Staphorst

Quickscan

Behorende bij een conceptaanvraag/aanvraag vooroverleg 'handelen in strijd regels RO'

Gegevens verzoek

Naam van het plan : Wijzigingsplan Markt 2/2a Staphorst
Locatie van het plan : Markt 2 / 2a Staphorst
Datum indiening : 19 oktober 2021
Datum aanvulling : 17 januari 2022

Contactgegevens aanvrager

Naam : [redacted]
Adres : [redacted]
Telefoonnummer : [redacted]
Emailadres : [redacted]

Contactgegevens professional

Naam : Vestus bouwadvies
Telefoonnummer : 0522491766
Emailadres : info@vestus.nl
Website : www.vestus.nl

Openbaarheid

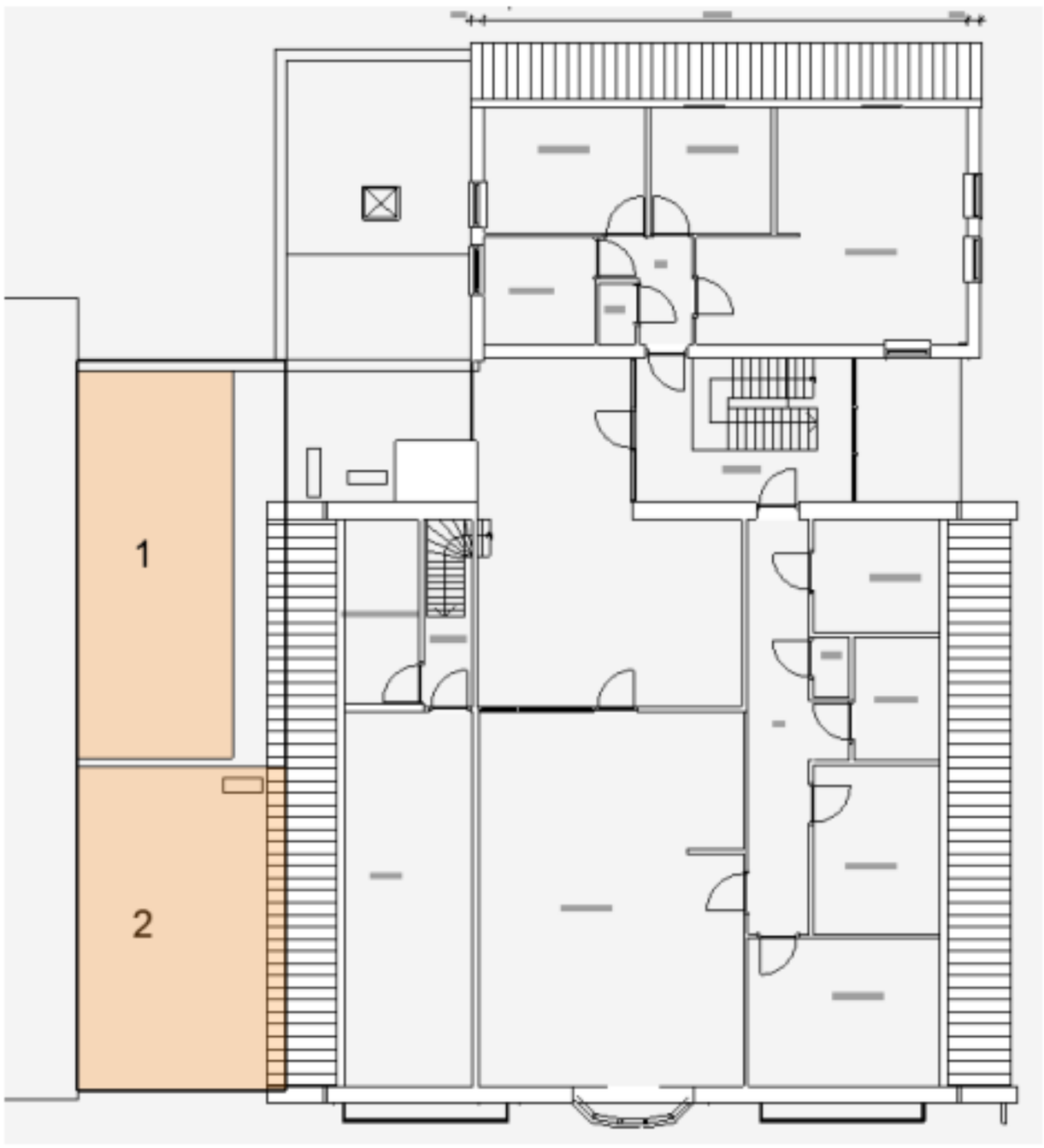
Aanvrager stemt ermee in dat de (inhoud van de) Quickscan openbaar mag zijn: ~~ja~~/nee

Beschrijving van het plan

Boven het pand Markt 2a van [redacted] is tussen nr. 2 en 4 een plat dak. Het plan is om tussen de 2 opgaande daken een opbouw te realiseren met daarin 2 zelfstandige woonruimtes. De woonruimtes moeten worden gezien als starterswoningen met een oppervlakte van ca. 40m2 BVO. De woningen zijn bestemd voor de verhuur, de verhuurprijzen worden bepaald via het puntensysteem maar liggen onder de liberalisatiegrens.



Huidige situatie



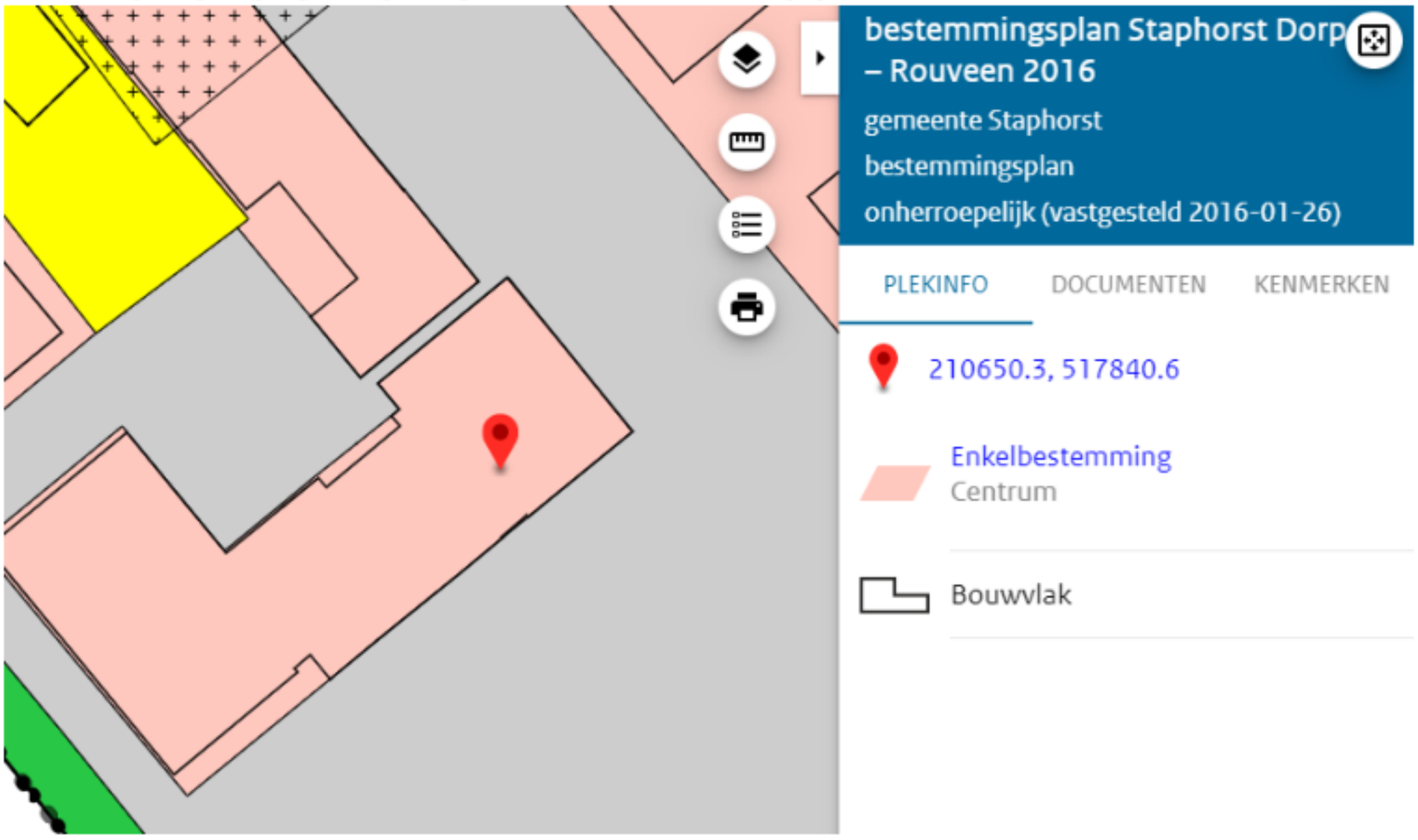
Gewenste situatie

1e verdieping boven winkel

Oranje arcering is nieuw woongedeelte

Afwijking(en)

Omschrijving regelgeving uit geldende bestemmingsplan



Omschrijving afwijking(en) van de regels / verbeelding

Artikel 6 Centrum

6.1 h; wonen op de bovenverdieping is mogelijk.

Met dien verstande dat:

1, het gezamenlijke aantal woningen op de gronden met deze bestemming niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal.

Door het toevoegen van 2 nieuwe wooneenheden wordt het bestaande aantal overschreden. Het bestemmingsplan kent geen afwijkings- of wijzigingsregels die dit mogelijk maken.

Een buitenplanse afwijking betreft doorgaans een functiewijziging in een bestaand bouwwerk; er is geen kruimelafwijking die een dergelijk plan mogelijk maakt.

Voor het toestaan van 2 nieuwe wooneenheden is een partiele herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Procedure

Welke planologische procedure wordt van de gemeente gevraagd om af te wijken van het geldende bestemmingsplan?

Procedure: 0 binnenplanse afwijking

Let op: toets aan de voorwaarden opgenomen in het bestemmingsplan

0 buitenplanse kruimelafwijking

Let op: toets aan de beleidsnota ‘kleine buitenplanse afwijkingen’

0 Wabo-projectbesluit

0 wijziging bestemmingsplan
Let op: toets aan de voorwaarden opgenomen in het bestemmingsplan
Ø herziening bestemmingsplan

Toelichting in Omgevingskamer

Aanvrager en/of professional wenst het plan toe te lichten in de Omgevingskamer: ja~~/nee~~

Ruimtelijke motivatie

[redacted] drijft de winkel in het pand aan de Markt 2 en 2a, daarnaast verhuurt hij op de verdiepingen woonruimte. De huurpenningen zijn een welkome aanvulling op de omzet van de onderliggende winkel. Alhoewel de winkel goede resultaten boekt is deze toch conjunctuur gevoelig. Als ondernemer is het prettig een vast basis inkomen te hebben om van daaruit te ondernemen. Het realiseren van 2 extra appartementen breid deze stabiele basis uit.

Daarnaast maakt het de winkel minder afhankelijk van ontwikkelingen in de markt. Als voorbeeld kan worden gekeken naar de markt van de fotografie en hoe deze is gewijzigd in de afgelopen jaren. Hierdoor kan de winkel voor Staphorst behouden blijven als er in de toekomst weer dergelijke veranderingen zich voor doen.

Ruimtelijk gezien vormt de bouwlocatie nu een open ruimte tussen de bestaande bebouwing. De naast gelegen panden hebben een topgevel aan de zijde van de markt en een kap haaks hierop. Doordat de topgevel ontbreekt lijkt het pand van [redacted] los te staan van de aangrenzende winkels, door de topgevel toe te voegen ontstaat een meer aaneengesloten geheel. Zie onderstaand.





Impressie straatbeeld
Detaillering en kleuren ntb.

Doelgroep

De doelgroep voor de appartementen zijn starters of alleenstaanden met bij voorkeur een binding met gemeente Staphorst. De appartementen zijn ca. 40m2 en vormen hierdoor geen optie voor gezinnen maar voor starters en alleenstaanden zijn er in Staphorst momenteel weinig mogelijkheden. De notitie Huisvesting Arbeidsmigranten sluit deze doelgroep uit aangezien de locatie niet passend is. Arbeidsmigranten zijn dan ook niet de doelgroep.

Verkeer / parkeren

Verkeer:

Het verkeer zal door de toevoeging van de woonruimte iets toenemen. Omdat het parkeren niet op eigen terrein kan maar bij voorkeur op het marktplein komt het verkeer niet tot aan het plangebied. De toename van het verkeer zal geen belemmering moeten zijn voor de realisatie van het plan.

Parkeren:

In de Nota parkeerkengetallen (vastgesteld 27 november 2018) is opgenomen dat voor nieuwe ontwikkelingen voldoende parkeerruimte moet zijn. Het aantal parkeerplaatsen is gekoppeld aan adressendichtheid; voor Staphorst geld een typologie: weinig stedelijk en een differentiatie van -rest bebouwde kom-.

3.1 Wonen

Functie	Parkeerkengetallen				Aandeel bezoekers
	bebouwde kom		buitengebied		
	Min.	Max.	Min.	Max.	
Koop, vrijstaand	2,0	2,7	2,0	2,8	0,3 per woning
Koop, 2-onder-1-kap	2,0	2,6	2,0	2,6	0,3 per woning
Koop, tussen / hoek	2,0	2,4	2,0	2,4	0,3 per woning
Koop, etage duur	2,0	2,5	2,0	2,5	0,3 per woning
Koop, etage midden	1,5	2,3	1,5	2,3	0,3 per woning
Koop, etage goedkoop	1,2	2,0	1,2	2,0	0,3 per woning
Huurhuis, vrije sector	1,6	2,4	1,6	2,4	0,3 per woning
Huurhuis, sociale huur	1,2	2,0	1,2	2,0	0,3 per woning
Huur, etage, duur	1,5	2,3	1,5	2,3	0,3 per woning
Huur, etage midden / goedkoop	1,0	1,8	1,0	2,8	0,3 per woning

Tabel 3.1; uit de Nota parkeerkengetallen.

Uit bovenstaande tabel zou een parkeer norm gelden voor dit plan (Huur, etage midden/goedkoop) van 1,0 tot 1,8 parkeerplaatsen per wooneenheid; waarbij in normale gevallen het midden van de bandbreedte wordt gehanteerd, dat betekend in dit geval: 1,4 per woning a 2 woningen; in totaal dus 2,8 parkeerplaatsen.

Op het terrein zelf is geen ruimte voor extra parkeerplaatsen. B&W hebben de bevoegdheid om af te wijken van de parkeerplaatsen op eigen terrein volgens art 4.2 van de parkeernota. De gemeente Staphorst heeft een parkeerdrukmeting laten uitvoeren en deze is door [redacted] [redacted]ter beschikking gesteld aan de initiatiefnemer. Uit deze parkeerdrukmeting blijkt dat er in de omgeving voldoende ruimte is om de toegenomen parkeerdruk op te vangen.



Sectie	Plaats	Straatnaam	Capaciteit openbaar	Capaciteit gehandicapt	Do 17 jan 2019 tussen 00:00 en 06:00 uur.			Do/vrij 19/20 mrt 2020 tussen 23:20 en 05:40 uur.			Ma/di 6/7 aprl 2020 tussen 23:00 en 3:00 uur		
					Bezetting openbaar	Bezetting gehandicapten	Bezettingsgraad totaal	Bezetting openbaar	Bezetting gehandicapten	Bezettingsgraad totaal	Bezetting openbaar	Bezetting gehandicapten	Bezettingsgraad totaal
222	Staphorst	Markt	0	0	0	0	0%	0		##########	0		##########
223	Staphorst	Bergerslag	0	0	0	0	0%	0		##########	0		##########
224	Staphorst	Bergerslag	12	0	2	0	17%	0		0%	0		0%
225	Staphorst	Bergerslag	37	1	4	0	11%	7		19%	4		11%
226	Staphorst	Bergerslag	0	0	0	0	0%	0		##########	0		##########
227	Staphorst	Markt	2	0	0	0	0%	0		0%	0		0%
228	Staphorst	Markt	46	1	2	0	4%	0		0%	1		2%
229	Staphorst	Markt	0	0	2	0	999%	0		##########	0		##########
230	Staphorst	Markt	20	0	3	0	15%	0		0%	0		0%
231	Staphorst	Markt	12	2	1	0	7%	0		0%	1		8%

Parkeervakken 222-231 liggen in een straal van ca 100m. in het plangebied. De bezetting bedroeg ten tijde van de meting tussen de 0 en 19%. Initiatiefnemer, dagelijks aanwezig, heeft zelf ter plaatse periodiek de capaciteit gecontroleerd; in de praktijk blijkt dat de parkeerplaatsen op het marktplein eigenlijk nooit vol zijn; er is altijd ruimte om te parkeren. Op basis van deze getallen en waarnemingen kan worden gesteld dat het parkeren op voorhand geen belemmering behoeft te zijn voor dit plan. Wanneer het komt tot een definitieve uitwerking dan zal indien nodig een parkeerdrukmeting worden uitgevoerd door een ter zake deskundig bureau, er is inmiddels contact geweest met Bonotraffic te Kampen.

Water

Het verharde oppervlak neemt niet toe en er wordt geen grondwerk verricht. De conclusie uit de watertoets zal dan zijn: U heeft een watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze digitale toets concluderen wij dat belangen van het waterschap worden niet geraakt. Bij de verdere uitwerking van het plan zal een definitieve watertoets worden uitgevoerd.

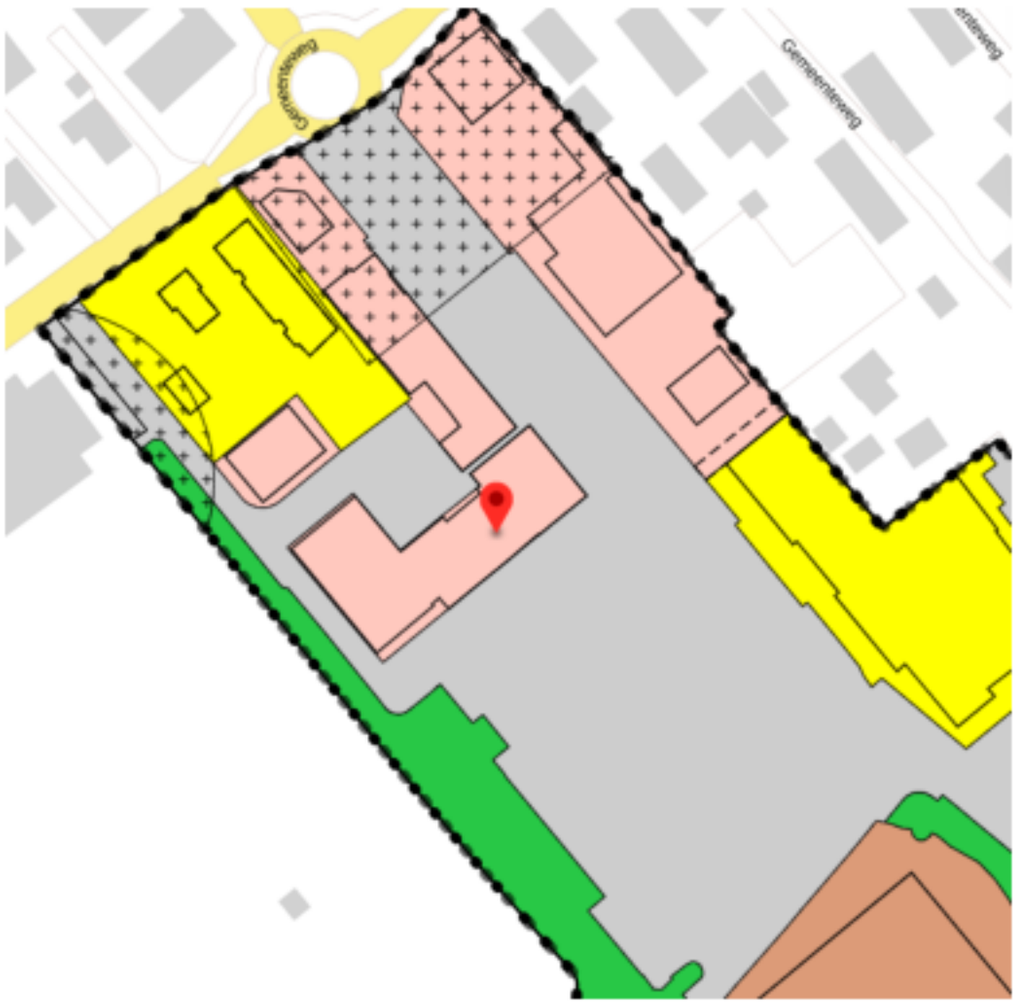
Milieu

(VNG-handreiking 'Bedrijven- en milieuzonering')

In de buurt van de nieuwe woningen liggen geen bedrijfsbestemmingen waarvan de woning van invloed kan zijn op de bedrijfsvoering.



Belendingen in bestemmingsplan: Veegplan de Streek



Belendingen in bestemmingsplan Staphorst-Rouveen Dorp

Conform VNG-handreiking 'Bedrijven- en milieuzonering' zijn de volgende richtafstanden van toepassing:

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

In dit geval kan worden uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.
De dichtstbijzijnde bedrijfsbestemming is Gemeenteweg 55, hierin mag gevestigd zijn een bedrijf tot categorie 2 met een richtafstand in het gemengde gebied van 10m. De nieuwe woningen liggen op 150m.

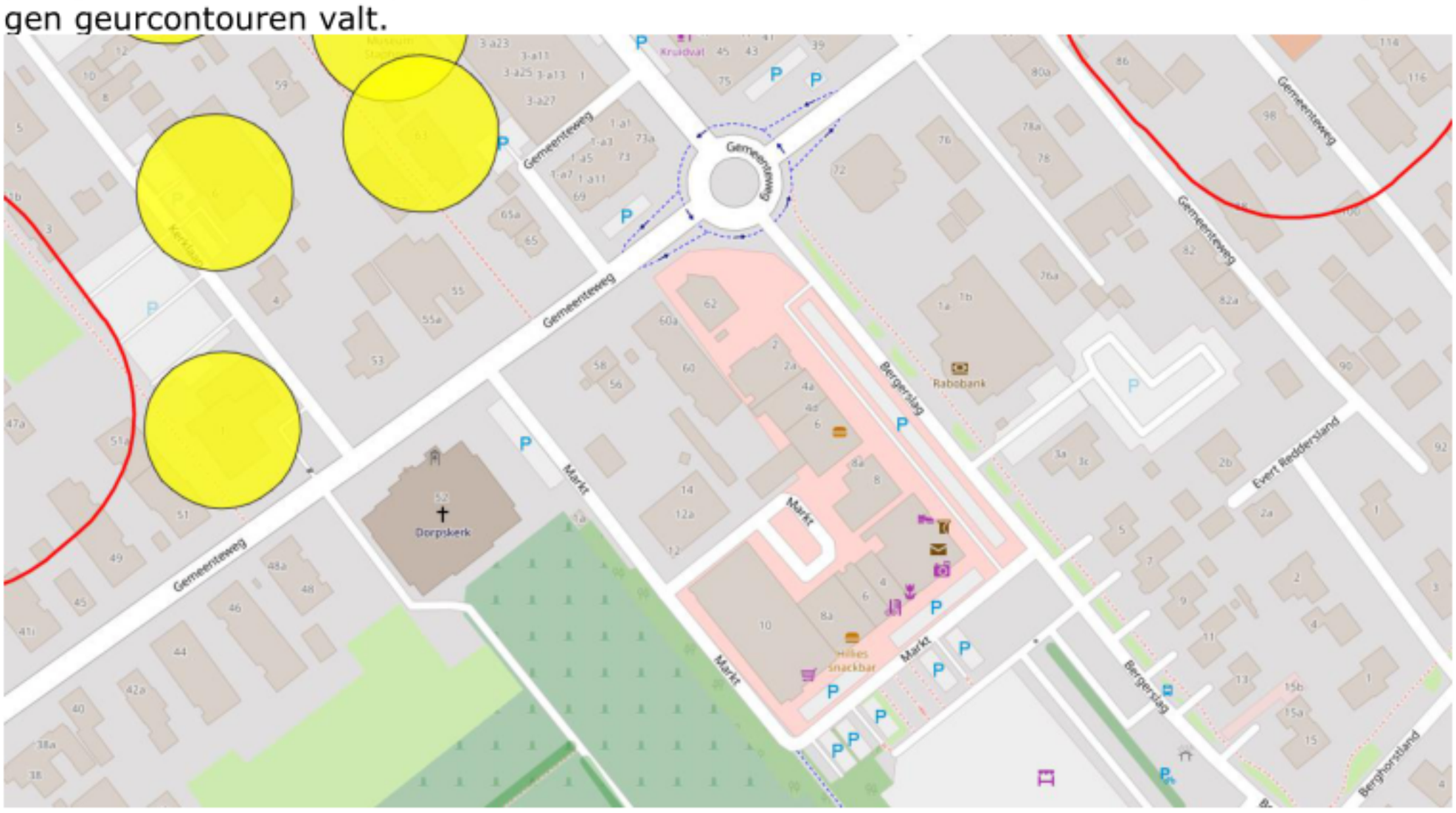
Inzake de overliggende bestemming 'centrum' wordt er uitgegaan van de meest belastende situatie van een centrumfunctie. Hierbij is sprake van detailhandel, horeca 1, terrassen, dienstverlenende bedrijven enz. met een milieucategorie 1. Op basis hiervan kan een richtafstand van 0 meter in acht worden genomen waardoor de bestemmingen en functies over en weer geen belemmeringen voor elkaar vormen.

Inzake de externe werking (past de nieuwe functie in de omgeving?) en de interne werking (laat de omgeving de nieuwe functie toe?) kan worden gemeld dat de functie 'wonen' niet milieubelastend is voor de omgeving en er geen aantasting is van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

(Overige milieuaspecten)

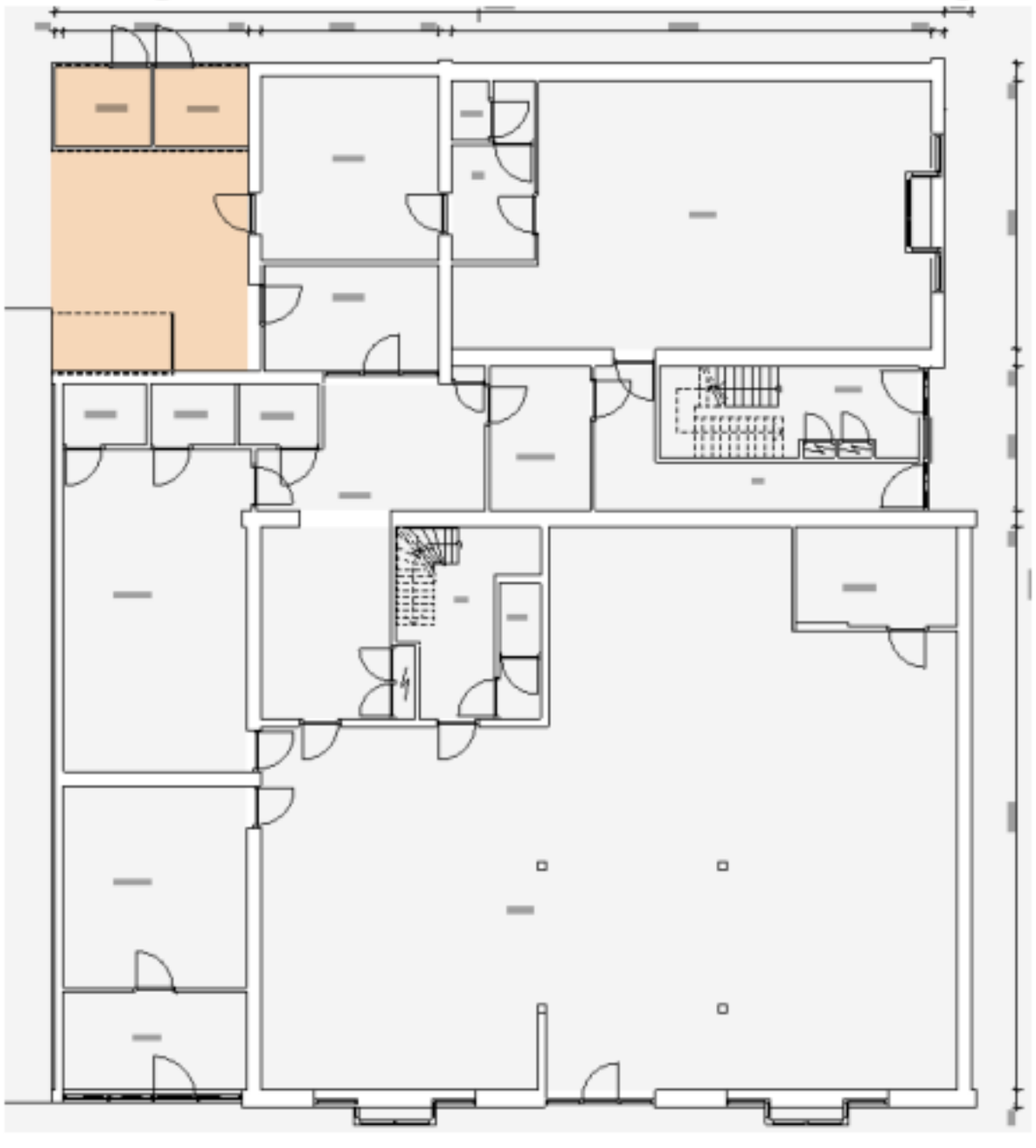
Geur

Met betrekking tot het aspect geur is de geurkaart van de gemeente Staphorst geraadpleegd, zie hieronder. Op basis daarvan is te zien dat Markt 2/2a buiten de rondom gelegen geurcontouren valt.



Ruimtelijke inpassing (bijv. KGO)

KGO is niet van toepassing. De nieuwe woningen worden gerealiseerd op de bestaande bebouwing. Er wordt gebruikgemaakt van dezelfde ontsluiting. De ruimtelijke inpassing wordt uitgewerkt op 2 niveau's; op basis van de terreinindeling en op gebouwniveau.
-Terreinindeling, op de beperkte oppervlakte van het plangebied worden 2 extra woningen gerealiseerd, hiervoor is extra ruimte nodig voor bv de stalling van fietsen en kliko's. Dit kan worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing.



Plattegrond van de het pand, het gearceerde deel kan worden gebruikt voor stalling.

-Op gebouwniveau, de gevels langs de Markt vormen een gevelrij van kleine topgevels bovenop een plint van winkels. Alleen t.p.v. de Markt 2a ontbreekt een dergelijke topgevel. Het idee is om het plan zo vorm te geven met eveneens een topgevel die past binnen de afmetingen en schaal van de reeds aanwezige gevels.



Omdat de opbouw wordt gerealiseerd op een bestaande onderbouw zal deze worden uitgevoerd in houtskeletbouw. Ook de gevelbekleding zal “licht” worden uitgevoerd. Een definitief plan zal bij goedkeuring worden uitgewerkt en worden voorgelegd aan de welstand.
De topgevel wordt iets teruggeplaatst zodat de bestaande volumes in tact blijven.
De goot en nokhoogtes uit het bestemmingsplan zijn resp. 7 en 12m. Het plan voldoet hieraan met een geplande nok en goothoogte van resp. 6 en 8m.

Externe veiligheid

In de omgeving zijn geen inrichtingen of objecten waarbij in het kader van de Bevi regels zijn gesteld. De afstand tot de A28 bedraagt ca 500m. en de dichtstbijzijnde buisleiding >700m.
Het plangebied bevindt zich niet binnen de invloedssfeer van een risicovolle Bevi-inrichting; kabels of buisleidingen, verkeersroutes waarover of waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.



Uitsnede risicokaart

Economische / maatschappelijke uitvoerbaarheid/burgerparticipatie

De initiatiefnemer is ook de eigenaar van het pand. De woningen worden gebouwd tbv de verhuur.
Er is grote behoefte aan woonruimte in Staphorst. De woonvisie 2020-2024 geeft dit ook aan.

Tabel 1.2: Kansrijke en minder kansrijke segmenten in gemeente Staphorst tot 2030/2040[1]

	Koop grondgebonden	Huur grondgebonden	Koop gestapeld	Huur gestapeld	Huur tot aftoppingsgrens	Huur tot liberalisatiegrens	Huur boven liberalisatiegrens	Koop tot € 200.000,-	Koop € 200.000,- - € 265.000,-	Koop € 265.000,- - € 350.000,-	Koop boven € 350.000,-
Korte termijn (2030)											
Lange termijn (2040)											

Kansrijk
Enigszins kansrijk
Enigszins risicovol
Risicovol

Het ontwikkelen van huurwoningen is maar beperkt risicovol en op de lange termijn zelfs kansrijk. Met de huidige kennis van de woningmarkt kan worden gesteld dat de verhuurbaarheid van wat kleinere woningen tot aan de liberalisatiegrens goed is. Er is grote vraag bij met name starters op de woningmarkt.
In Staphorst staan momenteel slecht een handvol woningen te koop en ook een huurwoning is lastig te krijgen. Uitbreidingsplannen zijn wel in ontwikkeling maar laten nog op zich wachten. Dit plan is een goede opstap om de druk op de woningmarkt iets te verlichten.
De extra woningen zijn een welkome aanvulling op het huidige woning-bestand.

Er is voor dit plan een burgerparticipatie uitgevoerd, alle omliggende bebouwing en bewoners zijn ingelicht, een afschrift hiervan is als bijlage toegevoegd.
De directe buren zijn positief, aandachtpunt is het parkeren en de dakramen in het pand van Markt 4. Hierin wordt in de verdere uitwerking van het plan rekening gehouden.