gemeente Staphorst

Quickscan

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

Gegevens verzoek

Naam van het plan : Ontwikkeling Rijksweg 4 Staphorst
Locatie van het plan : Rijksweg 4 Staphorst
Datum indiening : 22-07-2021
Datum aanvulling : 22-03-2022

Contactgegevens aanvrager

Naam :
Adres :
Telefoonnummer :
Emailadres :

Contactgegevens professional

Naam :
Telefoonnummer : +31 (0)85 0220460
Emailadres : info@benoarchitects.com
Website : www.benoarchitects.com

Openbaarheid

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

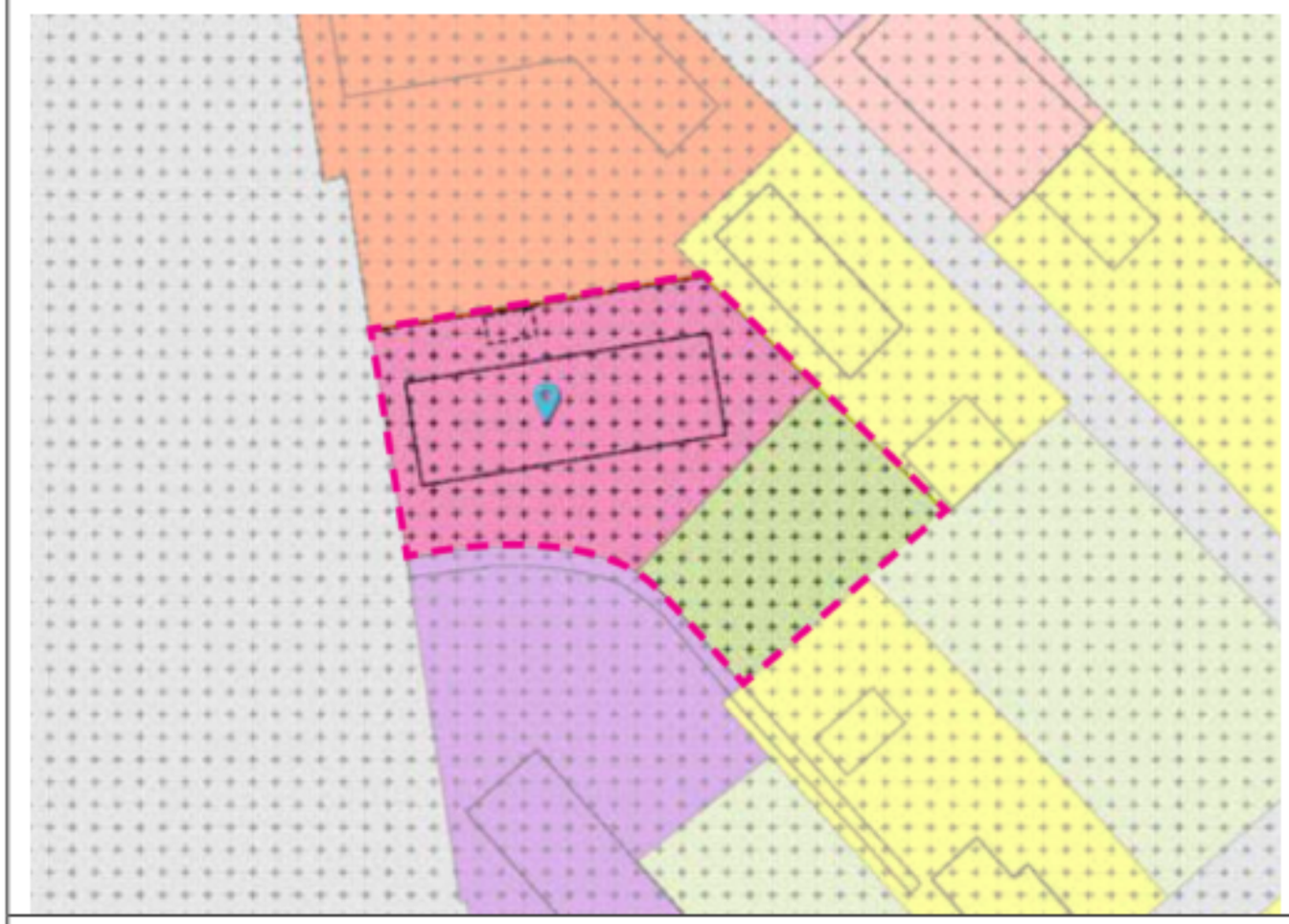
Beschrijving van het plan

is eigenaar van het perceel behorende tot Rijksweg 4 te Staphorst. Op het perceel is een monumentale boerderij gesitueerd, welke momenteel buiten gebruik is. In 2012 is door de gemeente Staphorst een omgevingsvergunning afgegeven voor de verbouw van het bestaande pand ten behoeve van de transformatie van de bestaande boerderij ten behoeve van kantoorfunctie en de realisatie van een nieuw kantoorgebouw op het achter terrein. Sinds het verlenen van de omgevingsvergunning is het woon- werkklimaat erg aan verandering onderhevig. Daarmee is een groot deel van de behoefte aan kantoorruimte komen te vervallen. is daarom voornemens om het bouwplan van de omgevingsvergunning niet te realiseren maar de locatie aan de Rijksweg 4 te herontwikkelen tot een enkele kantoorruimte en 9 reguliere woningen. Om dit mogelijk te maken zal er een wijziging van het bestemmingsplan moeten plaatsvinden, waarvoor de gemeente Staphorst verzocht wordt medewerking te verlenen. De quickscan beschrijft de verschillende aspecten die bij de ontwikkeling komen kijken.

Afwijking(en)

Omschrijving regelgeving uit geldende bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het bestemmingsplan 'De Streek' en heeft de bestemmingen 'Dienstverlening', 'Waarde – Beschermd Dorpsgezicht', 'Agrarisch met waarden' en 'Beschermd dorpsgezicht'. De bestaande opstallen zijn gesitueerd binnen het bouwvlak. De bestaande boerderij is aangeduid als karakteristiek. Deze aanduiding zorgt ervoor dat de uitwendige hoofdvorm van de bestaande boerderij in stand moet blijven.



Omschrijving afwijking(en) van de regels / verbeelding

Voorgenomen ontwikkeling is gericht op de verbouw van de bestaande en (gemeentelijk) monumentale boerderij tot kantoorruimte en 5 woningen en de nieuwbouw van 4 nieuwe woningen achter op het terrein. Met deze ontwikkeling wordt de locatie getransformeerd van hoofdzakelijk dienstverlening en agrarisch met waarden naar een locatie van hoofdzakelijk wonen met een klein deel dienstverlening.

De bestaande boerderij is voorzien van de bestemming dienstverlening. De bestemming dienstverlening voorziet in dienstverlenende bedrijven met daarbij het bestaand aantal dienstwoningen per bouwperceel. De realisatie van 5 reguliere woningen in de boerderij is strijdig met de voorschriften van het bestemmingsplan.

Daarnaast worden er nieuwe woningen gerealiseerd op gronden bestemd als 'Agrarisch met waarden'. De bestemming 'Agrarisch met waarden' voorziet niet in mogelijkheden voor bouwen of wonen. De realisatie van 4 zelfstandige woningen op deze locatie is daarom strijdig met de voorschriften van het bestemmingsplan.

Procedure

Procedure: herziening bestemmingsplan

Toelichting in Omgevingskamer

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

Ruimtelijke motivatie

De voorgenomen ontwikkeling richt zich op de transformatie van een voormalige kantoorlocatie naar wonen en is te beschrijven in twee delen; de verbouw van de bestaande en (gemeentelijk) monumentale boerderij en de nieuwbouw van een nieuw volume met 4 rijwoningen.

Verbouw bestaande boerderij

Het plan voorziet in de verbouw van de bestaande (monumentale) boerderij tot een enkel kantoor en 5 grondgebonden woningen. Door de boerderij een nieuwe functie te geven kan deze worden gehandhaafd en voorzien in nieuwe woningen in de kern van Staphorst. Het kantoor wordt aan de Rijksweg, in de kop van de boerderij, gevestigd. Hier vormt het een natuurlijke buffer tussen de A28 en de woningen in het pand, voor wat betreft bijvoorbeeld geluid en lucht.

De rest van de boerderij wordt verbouwd tot 5 grondgebonden woningen. De Omgevingsvisie ‘Staphorst voor elkaar!’ beschrijft de ambities van de gemeente Staphorst voor onder meer Wonen en Leefbaarheid van de gemeente. Het plangebied is in de omgevingsvisie voor Wonen en Leefbaarheid aangeduid als locatie waar incidenteel inbreiding mogelijk is. De gemeente Staphorst wil de ruimte in De Streek die vrijkomt door vertrekkende bedrijven benutten voor nieuwe woningbouw, hetzij niet te dicht bebouwd. De gemeente Staphorst moedigt het ombouwen van boerderijen in De Streek en Rouveen tot (meerdere) woningen aan. De ambities om de bestaande monumentale boerderij te verbouwen tot 5 woningen sluit rechtstreeks aan op de ambities van de Gemeente Staphorst zoals verwoord in de Omgevingsvisie.

Nieuwbouw rijwoningen

Achter op het perceel wordt een nieuw schuurvolume gerealiseerd ten behoeve van 4 rijwoningen. Omdat het nieuwe volume binnen het beschermde dorpsgezicht is gelegen, stelt de gemeente Staphorst diverse specifieke voorwaarden. Het Transformatiebeleid beschrijft bijvoorbeeld de mogelijkheden voor de herontwikkeling van (sanerings-) locaties, zoals op hoofdlijnen ook bij onderhavig plan het geval is. Doelstelling van het Transformatiebeleid is kaders te bieden voor de wijze waarop bijvoorbeeld (sanerings-) locaties kunnen worden ontwikkeld. Uitgangspunt is in alle gevallen dat de nieuwe bebouwing een versterking moet zijn voor de bebouwingsstructuur van het beschermde dorpsgezicht. Daarnaast is het doel om op de locaties zelf een ruimtelijke kwaliteit te ontwikkelen die als passend wordt ervaren in het beschermd dorpsgezicht.

In voorliggende geval wijkt de ontwikkeling af van het transformatiebeleid doordat het nieuwe volume buiten het bouwblok is gesitueerd. De bouwrechten die onder de bestaande bestemming zijn gerealiseerd voorzien hier dus niet in. Deze afwijking kan door de gemeente Staphorst onder bepaalde voorwaarden worden toegestaan. Voor onderhavig plan wordt er van het Transformatiebeleid afgeweken om extra woningen te kunnen realiseren in het betaalbare segment. Dit aangezien er een groot tekort aan dergelijke woningen in Staphorst is. Daarnaast draagt de waarde van de woningen bij om het herstel van de monumentale boerderij financieel mogelijk te maken. De opbrengsten uit het kantoor en de 5 woningen in de boerderij zijn onvoldoende om de renovatie te bekostigen. Dankzij de 4 rijwoningen die achterop het perceel worden gerealiseerd ontstaat de financiële ruimte voor het herstel en behoud van de monumentale boerderij.

Het nieuwe schuurvolume zal in maat niet toenemen ten opzichte van het oude plan en de verleende omgevingsvergunning. Door een ander type woningplattegrond toe te passen kunnen binnen hetzelfde volume 4 woningen worden gerealiseerd in plaats van 3 woningen zoals in het oude plan was opgenomen. Deze woningen voldoen aan de hedendaagse eisen van huurwoningen in het middensegment en bieden voldoende kamers voor bijvoorbeeld gezinnen.

Voor de ruimtelijke inpassing van de rijwoningen is goed gekeken naar de kwaliteiten van de plek, in relatie tot de ligging van het plangebied in het beschermde dorpsgezicht. Het plangebied heeft een voor Staphorst a-typische vorm, waarbij de bestaande monumentale boerderij gedraaid in het slagenlandschap ligt. De boerderij ligt daarbij haaks op de Rijksweg en A28. Deze verbijzondering in de stedenbouwkundige structuur wordt als waardevol gezien. Typologisch is een schuur een passend type bijgebouw voor bij een dergelijke boerderij. Ruimtelijk ontstaat er een logisch beeld. De vormgeving van het gebouw zal ingetogen zijn, zodat deze herkenbaar ondergeschikt is aan de boerderij.

Om de monumentale status van de boerderij extra kracht bij te zetten wordt er een kleine ruimte bewaard tussen de boerderij en de rijwoningen. Er ontstaat een zekere luchtigheid. De afstand geeft de boerderij de ruimte, waarbij zijn positie in het stedenbouwkundige weefsel wordt benadrukt. Ook blijft er voldoende ruimte behouden tussen de nieuwe rijwoningen en de bestaande woonhuizen op de aangrenzende percelen. Om verrommeling op het erf te voorkomen zullen de rijwoningen van inpandige bergingen worden voorzien aan de kopse kant van het volume.

<u>Erfinrichting</u>
Het erfinrichtingplan is ontworpen op basis van de uitgangspunten van beleidsdocument “Bossies an de Diek” van de gemeente Staphorst. Het voorerf van de bestaande boerderij wordt als siertuin beschouwd. Dit is vanwege de ligging aan de Rijksweg de meest prominente plek van het plan en verdient daarom een (extra) sierwaardige uitstraling. De ruimte die tussen de boerderij en de nieuwe rijwoningen ontstaat is meer functioneel van aard en zal worden ingericht als gemeenschappelijke ontmoetingsplek voor de toekomstige bewoners. Er is bijvoorbeeld plek voor een bankje waar men gemeenschappelijk gebruik van kan maken, en enkele bomen voor een natuurlijke schaduwwerking.

De ruimten aangrenzend aan de steeg worden overwegend functioneel ingericht om te kunnen voorzien in voldoende parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk door hagen omzoomd en komen daardoor zoveel mogelijk uit het zicht. Rondom de monumentale boerderij en de nieuwe rijwoningen zijn bescheiden privétuinen gesitueerd. De privétuinen worden door streekeigen (gemengde) hagen afgescheiden van de collectieve ruimte. Door landschappelijke elementen te gebruiken als erfafscheiding wordt de ruimtelijke inpassing verzacht. Daarnaast levert het een bijdrage aan de biodiversiteit ter plaatse.

Verkeer / parkeren

De ontsluiting van het plangebied geschiedt via de Rijksweg, via de bestaande steeg aan de zuidzijde van het plangebied. De bestaande in- en uitrit wordt gehandhaafd. Het aantal verkeersbewegingen wijzigt niet significant, zoals ook uit onderstaande toelichting blijkt voor de aantallen parkeerplaatsen. Er is nu sprake van een kantoorfunctie zonder baliefunctie, waardoor het aantal verkeersbewegingen vergelijkbaar is aan het gewenste woongebruik. Geconcludeerd wordt daarom dat de toekomstige verkeerssituatie voldoet.

Het vigerende bestemmingsplan voorziet in de functie detailhandel. Conform de Nota Parkeerkengetallen van de gemeente Staphorst zijn voor kantoorfunctie zonder baliefunctie 2,05 parkeerplaats per 100 m2 bruto vloeroppervlak. Het huidige bouwvlak biedt ruimte aan een vloeroppervlakte van ca. 700 m2. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van ca. 14,35 parkeerplaatsen.

De parkeerbehoefte van de nieuwe situatie is ook bepaald aan de hand van de Nota Parkeerkengetallen gemeente Staphorst. Ten behoeve van de kantoorfunctie is gerekend met dezelfde gemiddelde norm voor kantoor zonder baliefunctie van 2,05 parkeerplaats per 100 m2 bruto vloeroppervlak. Met voorgenomen ontwikkeling wordt 275 m2 kantoorruimte gerealiseerd. Dit resulteert in 5,6 parkeerplaatsen ten behoeve van de kantoorfunctie. Deze zullen op eigen terrein worden gerealiseerd aan de zuidzijde van de boerderij.

Ten behoeve van wonen wordt de gemiddelde norm voor huur, tussen/hoek gehanteerd. Hiervoor geldt een gemiddelde norm van 2,2 parkeerplaatsen per woning. In de bestaande boerderij komen 5 woningen, hiervoor zullen 5 x 2,2 = 11 parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein. Het nieuwe bouwvolume op het achter gelegen terrein voorziet in de realisatie van 4 woningen. Hiervoor wordt dezelfde norm gehanteerd. Dit vertaalt zich naar 4 x 2,2 = 8,8 parkeerplaatsen.

Omdat er sprake is van een menging van functies kan er rekening worden gehouden met een parkeerbalans volgens aanwezigheidspercentages. Er is sprake van kantoorfunctie en wonen. Voor de aanwezigheidspercentages geldt dat de middagen op werkdagen gecombineerd de hoogste parkeerdruk oplevert. Voor kantoor is tijdens deze periode sprake van 100% bezetting. Voor wonen geldt voor deze periode een bezetting van 60%. Dit resulteert in een totaal van 5,7 + 11,88 = 17,58 parkeerplaatsen. In het erfinrichtingsplan worden in totaal 18 parkeerplaatsen voorzien. Daarmee voldoet het erfinrichtingsplan aan de uitgangspunten van de Nota parkeerkengetallen van de gemeente Staphorst.

Water

Met het plan is er geen sprake van een uitbreiding van de lozing van huishoudelijk afvalwater in het stedelijk gebied van 30 vervuilingseenheden. Daarnaast neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating niet toe met meer dan 1.500m2. Ook is er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Tot slot is het plangebied niet gelegen in invloed zone van waterkeringen, watergangen of bergingsgebieden.

Wel is het plangebied (op de rand) gelegen in overstroombaar gebied. Omdat er sprake is van een kleine ontwikkeling geldt er een meldingsplicht bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Zodra de plannen worden uitgewerkt in een bestemmingsplan zal verdere afstemming plaatsvinden met het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

Milieu

Op de locatie zal een combinatie van kantoorfunctie en wonen worden gerealiseerd. In de VNG-handreiking 'Bedrijven- en milieuzonering' is voor 'overige zakelijke dienstverlening: kantoren' een richtafstand van 10 meter opgenomen ten behoeve van geluid.

In de bestaande boerderij wordt in het voorhuis kantoorruimte gerealiseerd. In hetzelfde pand en aangrenzend de kantoorruimte worden 5 woonhuizen gerealiseerd. De kantoorfunctie vormt een buffer voor de aangrenzende woningen voor bijvoorbeeld het geluid dat vanaf de Rijksweg en A28 komt. Als vanzelfsprekend zal de interne verbouwing moeten worden gerealiseerd in overeenstemming met de vigerende bouw wet- en regelgeving. In het bouwbesluit is bijvoorbeeld vastgelegd dat in een nieuw gebouw voldoende isolatie toegepast dient te worden, waarmee op gebouwniveau alle geluidproductie sterk wordt beperkt. Dit is in de praktijk te controleren aan de hand van normen zoals die zijn beschreven in het bouwbesluit en overige wetgeving. De kantoorfunctie kan zodoende geen overlast geven voor de aangrenzende woningen.

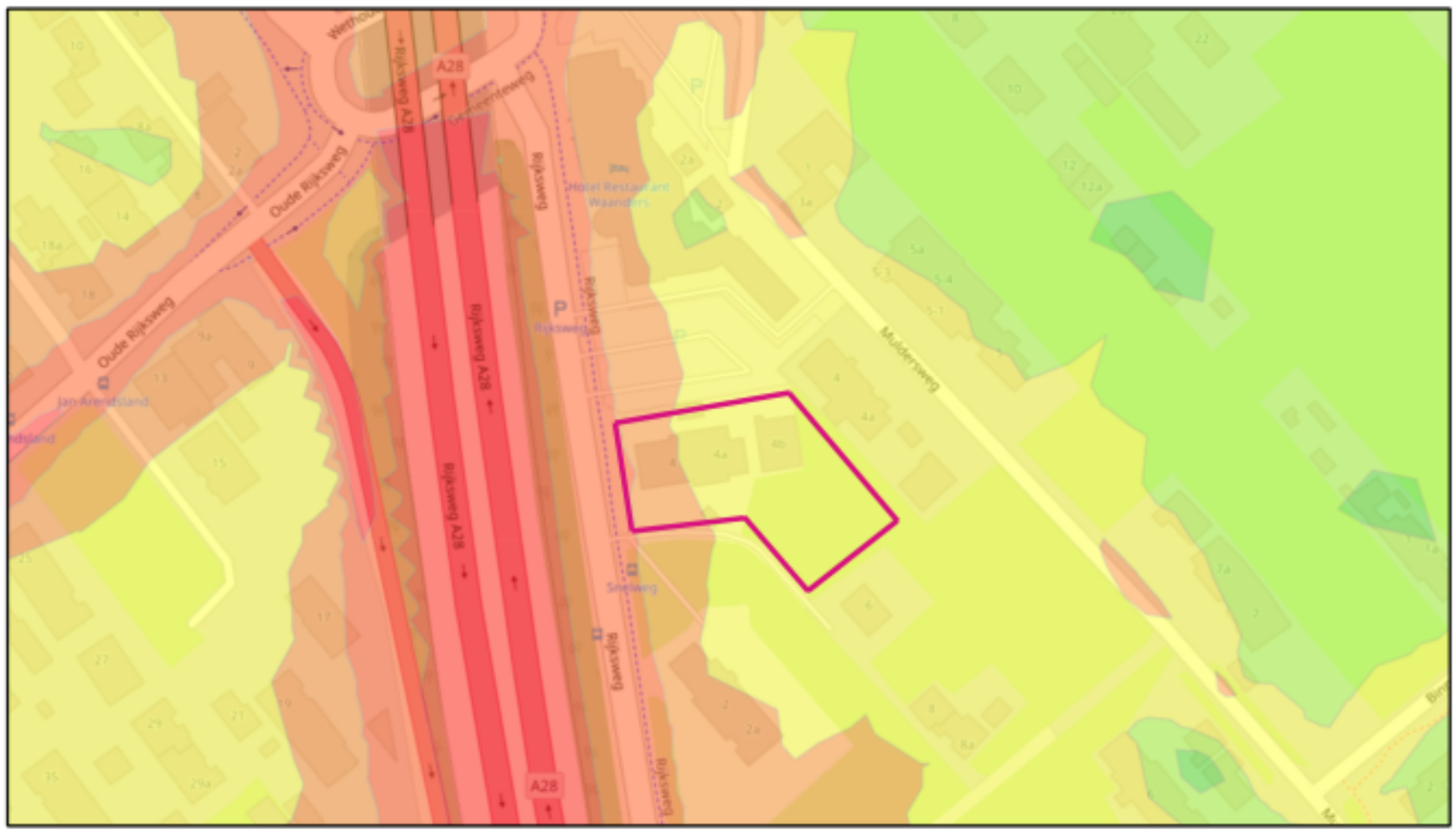
Ten noorden van het plangebied is een horecabedrijf gevestigd onder de bestemming horeca met daarbij de aanduiding horeca tot en met categorie 2. Er is sprake van dat deze locatie in de toekomst gaat worden herontwikkeld ten behoeve van woningbouw. Vooralsnog dient echter uitgegaan te worden van de functie zoals die in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen. Onder de bestemming horeca tot en met categorie 2 wordt verstaan horecabedrijven als cafés, bars, snackbars en cafetaria's. In de VNG-handreiking is voor dergelijke bedrijven een richtafstand van 10 meter opgenomen. Voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op meer dan 10 meter van het horecabedrijf.

Ten zuiden van het plangebied is de bestemming bedrijf aanwezig. Hier zijn bedrijven tot categorieën 1 en 2 van de 'Staat van bedrijven' toegestaan. Voor deze bedrijven geldt een maximale richtafstand van 30 meter. Het gevestigde bedrijf SteengoedID is gericht op de verkoop van tuinmaterialen, waarvoor ook een maximale richtafstand van 30 meter geldt. Het erf van SteengoedID is ingericht volgens de principes aan de Streek. Het voorerf aangrenzend aan het plangebied is daarom als tuin aangelegd. De opslag van materialen vindt aan de zuidzijde plaats, op ca. 40 meter van het plangebied. Daarnaast is het bouwvlak op ca. 40 meter van het plangebied gelegen. Voorgenomen ontwikkeling vindt dus plaats binnen 30 meter van de bestemming, maar op ca. 40 meter vanaf de aanwezige bouwmogelijkheden en opslag. Voorgenomen ontwikkeling belemmert naastgelegen bedrijf daarom niet. Ook is naastgelegen bedrijf geen belemmering voor woningbouw op de locatie.

Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat er bij de te realiseren woningen sprake is van een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat en anderzijds dat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsmogelijkheden wordt beperkt.

Om vroegtijdig de akoestische situatie inzichtelijk te maken is voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de gemeentelijke Geluidsniveaukaart. Op deze kaart wordt de verwachte geluidscontour in 2030 geprojecteerd op de bestaande situatie. Het plangebied is in deze kaart voorzien van twee geluidszones. Het voorhuis van de bestaande boerderij is gelegen in de zone 58-63 dB. Het achterhuis en de rest van de locatie is gelegen in de zone 53-58 dB.



Afbeelding 1 - Geluidskaart Omgeving Staphorst

De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Omdat er een herontwikkeling van de locatie tot woonlocatie beoogd is en de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, dient in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Dit om aan te tonen dat er sprake is van een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat.

Lucht

Sinds 2009 beperkt het Besluit gevoelige bestemmingen de vestiging van ‘gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet milieubeheer nodig. Voorgenomen ontwikkeling is gelegen binnen een zone van 300 meter van een rijksweg en richt zich op een functiewijziging van kantoren naar wonen. De functie wonen wordt niet aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ruimtelijke ontwikkeling, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Ruimtelijke inpassing

Zie ruimtelijke motivatie.

Externe veiligheid

De transformatie van dienstverlening naar dienstverlening met wonen valt buiten de risicocontouren van bestaande instellingen. Uit de Regeling Basisnet blijkt dat de A28 tussen het Knooppunt Lankhorst en afrit 22 (Nieuwleusen) een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour heeft van 18 meter en ook rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van een plasbrandaandachtsgebied (PAG). De afstand wordt gemeten vanaf het midden van de middenberm (artikel 3 en 7 Regeling basisnet). Het plangebied is gelegen op ca. 26 meter vanaf de buitenzijde van de hoofdrijbaan van de A28. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour levert daarom geen belemmering op voor voorgenomen ontwikkeling.

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken, moet het bevoegd gezag wel het groepsrisico verantwoorden, indien dat plan of die vergunning betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 meter van een transportroute. Onder het begrip transportroute vallen ook basisnetroutes, zoals de A28 ter hoogte van het plangebied. Omdat voorgenomen ontwikkeling plaatsvindt binnen 200 meter van de transportroute zal, om het groepsrisico te verantwoorden, in het vervolgtraject het risico worden berekend met de rekenmethodiek transportrisico's. In samenspraak met de gemeente Staphorst zal hiervoor de Omgevingsdienst worden benaderd.

Voorgenomen afwijking in gebruik voegt geen risicovolle activiteit aan de omgeving toe die beperking kan opleveren voor omliggende gevoelige objecten.

Economische / maatschappelijke uitvoerbaarheid/burgerparticipatie

Het plan waarvoor in 2012 door de gemeente Staphorst een omgevingsvergunning is afgegeven is volledig gericht op kantoorfunctie. Sinds het verlenen van de omgevingsvergunning is het woon- werkklimaat erg aan verandering onderhevig. Daarmee is een groot deel van de behoefte aan kantoorruimte komen te vervallen. Initiatiefnemer daarom voornemens om het programma van de locatie aan de Rijksweg 4 te Staphorst te wijzigen van volledige kantoorfunctie met een bedrijfswoning tot kantoorfunctie met 9 reguliere woningen. Hiermee wordt de financiële haalbaarheid van het plan toekomstbestendig gemaakt.

Er heeft een uitgebreid vooroverleg traject met de gemeente Staphorst plaatsgevonden. In dit traject hebben er diverse gesprekken met omwonenden plaatsgevonden. Naar aanleiding van de behandeling in de Omgevingskamer d.d. 13 september 2021 is het plan op diverse punten gewijzigd. Dit heeft ertoe geleid dat de initiatiefnemer de omwonenden opnieuw heeft geïnformeerd. Hierbij zijn het vergunde plan, plan dat is behandeld d.d. 13 september 2021 en het huidige plan besproken. Bijgaande notitie is opgesteld ten behoeve van de verslaglegging van deze gesprekken. Uit de gesprekken is gebleken dat de gewijzigde plannen door het merendeel van de omwonenden positief zijn ontvangen. Men geeft aan het een verbetering te vinden ten opzichte van het oude plan. Zoals terug te lezen valt heeft [redacted] aangegeven het oude plan te prefereren, maar niet in de weg te willen staan van de ontwikkeling.

Facultatief

Woonvisie 2020-2024 Gemeente Staphorst
De realisatie van de nieuwbouw is noodzakelijk om Staphorst vitaal en leefbaar te houden. De gemeente wil voorkomen dat met name jongeren en jonge gezinnen wegtrekken wegens gebrek aan passend woningaanbod. In de gemeente Staphorst is vooral behoefte aan grondgebonden woningen in verschillende prijsklassen en betaalbare huur. Binnen de nieuwbouwprogrammering wil de gemeente Staphorst hier meer aandacht aan geven. Als mogelijkheid ziet de gemeente hiervoor de realisatie van meer grondgebonden woningen onder één kap.

De functie wijziging van kantoren naar wonen beoogt de realisatie van totaal 9 grondgebonden woningen, in het betaalbare en middenhuur segment. Er bestaat een tekort aan deze woningen in Staphorst. De doelgroepen voor dergelijke woningen zijn jongeren, gezinnen en starters. Doel is om betaalbare huurwoningen op basis van reële huur. Optioneel zijn de woningen ook geschikt voor ouderen om doorstroming in de woningmarkt in Staphorst te bevorderen. Zij laten een grotere woning achter zich, zodat er meer aanbod komt voor doorstromers binnen de gemeente. De voorgenomen ontwikkeling komt daarmee tegemoet aan een actuele behoefte en is in overeenstemming met het gemeentelijke woningbouwbeleid zoals verwoord in de Woonvisie 2020-2024 Gemeente Staphorst.