Rapport zienswijzen + ambtshalve wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan

Staphorst Dorp-Rouveen 2016, ph Levensboomlocatie Rouveen

Datum rapport: ***31 mei 2022***
Behorend bij raadsbesluit d.d.: ***27 juni 2022***

Inhoud

1. Inleiding 3
2. Procedure ontwerpbestemmingsplan 3
3. Samenvatting en beantwoording zienswijzen 4
3.1 Reclamant 1 4
4. Opmerkingen instanties 9
5. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 9
6. Conclusie 10
7. Vaststelling rapport zienswijzen + ambtshalve wijzigingen 10

1. Inleiding

In dit document worden de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Staphorst Dorp-Rouveen 2016, ph Levensboomlocatie Rouveen behandeld. Tevens komen de ambtshalve wijzigingen aan de orde.

Het ontwerpbestemmingsplan maakt de bouw van een woonzorgcomplex (20 kamers) en 8 reguliere huurappartementen mogelijk op de vrijgekomen schoollocatie aan de Esdoornlaan te Rouveen.

---

2. Procedure ontwerpbestemmingsplan

Ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan Staphorst Dorp-Rouveen 2016, ph Levensboomlocatie Rouveen is op 5 oktober 2021 gepubliceerd in het Gemeenteblad en het huis-aan-huis blad “De Staphorster”. Hierna lag het plan, in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, vanaf 6 oktober 2021 tot en met 16 november 2021 voor een ieder ter inzage.
Het ontwerpbestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis te Staphorst worden ingezien. Ook was het ontwerp te raadplegen via de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zienswijzen

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling en/of schriftelijk zienswijzen naar voren brengen. Twee reclamanten hebben gebruik gemaakt van deze mogelijkheid, waarbij één reclamant verzoekt om nog eenmaal nader in overleg te treden. Dit overleg resulteert in een ambtshalve wijziging van het bestemmingsplan op basis waarvan reclamant besloten heeft om de zienswijzen in te trekken. Om deze reden wordt in dit rapport inhoudelijk enkel nog in gegaan op de overgebleven zienswijze. Met de indiener van deze zienswijze is eveneens overleg gevoerd en zijn aanpassingen in het bestemmingsplan toegezegd. Ten tijde van schrijven van dit rapport zijn deze gesprekken nog gaande en lijken partijen tot elkaar te kunnen komen. Echter is dit niet zeker en zijn er geen planologische wijzigingen meer voorzien in het projectplan zelf. Gelet op de gewenste voortgang van het projectplan wordt de procedure dan ook alvast voortgezet.

Conform de EPOS-werkwijze is deze zienswijze gedeeld met de initiatiefnemer. De ontwikkelaar heeft namens de initiatiefnemer een schriftelijke reactie gegeven op de ingekomen zienswijze. Deze reactie is meegenomen bij de behandeling van de zienswijze. In hoofdstuk drie is de ingekomen zienswijze samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De behandeling zienswijze wordt afgesloten met een conclusie, waarbij is aangegeven of de zienswijze al dan niet wordt overgenomen.

Opmerkingen instanties

In hoofdstuk 4 zijn de ingekomen reacties van instanties samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Afgesloten wordt met een conclusie, waarbij is aangegeven of de reactie al dan niet wordt overgenomen.

Aanpassingen bestemmingsplan

In hoofdstuk vijf worden de aanpassingen aan het bestemmingsplan, die volgen uit de ingekomen zienswijze(n), reacties van instanties, maar ook de ambtelijk voorgestelde wijzigingen op een rij gezet.

3. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

3.1 Reclamant 1

Datum brief: 15 november 2021
Datum ontvangst: 16 november 2021

De zienswijze is op tijd ontvangen en wordt hierna samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Reclamant heeft een zevental punten ingebracht op het ontwerpbestemmingsplan.

3.1.1 Inhoud zienswijze

De zienswijze wordt hieronder per onderwerp weergegeven. In algemene zin wordt verzocht dit bestemmingsplan niet vast te stellen, het plan om te zetten naar grondgebonden woningen en hierbij een grotere afstand tot de erfgrens van reclamant aan te houden.

1. *Andere invulling geven aan de Ruimte*

Reclamant vindt het logischer dat er grondgebonden koopwoningen komen welke aansluiten bij de bestaande koopwoningen. Hier is volgens reclamant meer behoefte aan in deze omgeving. De bouw van een appartementencomplex past stedenbouwkundig volstrekt niet bij de plaatselijke bebouwing, zijnde grondgebonden woningbouw. Mochten er toch huurwoningen komen dan kunnen ook deze prima als grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Het complex wordt te kolossaal in verhouding tot de bestaande woningen en past niet in het bestaande stadsgezicht.

2. *Bergingen*

Deze komen precies achter het perceel van reclamant, terwijl er op het terrein voldoende ruimte is om ze te plaatsen. Bijvoorbeeld naast de parkeerplaatsen, zoals reclamant heeft ingetekend op een bijgevoegde kaart. Dan kan er achter de woning een landschappelijke inpassing plaatsvinden met bomen (o.i.d.).

3. *Verkeer en Groen*

Reclamant verzoekt om aanpassing van de planregels ten aanzien van de bestemmingen ‘Groen’ en ‘Verkeer’. En wel op de volgende onderdelen:

- toevoegen aan beide bestemmingen dat extensieve dagrecreatie strijdig gebruik is;
- Verwijderen ‘marktterrein voor ambulante handel’ en ‘standplaatsen’ uit artikel 4.1 (bestemmingsomschrijving Verkeer).

4. *Bouwmogelijkheden, privacy verlies en geluidhinder*

Reclamant vindt dat het bouwvlak te kort op zijn perceel ligt. Tevens is het vreemd dat in heel Rouveen 50% van een perceel bebouwd mag worden terwijl voor dit plan een maximum van 70% geldt en zo het grootste woongebouw in Rouveen mogelijk wordt. Een gebouw dat veel groter is dan wat hier voorheen stond. Met 2 woonlagen en de opbouw voor installaties is er sprake van een hele grote toename ten opzichte van de huidige bestemming, die voor reclamant nadelig uitpakt met beperking van onder andere uitzicht, privacy en bezonning.

De huurwoningen komen op 7 meter van de erfgrens van reclamant. Met de vele raampartijen, de balkons (op 5 meter) en de hoogte gaat veel privacy van reclamant verloren. In dit kader vindt reclamant het niet terecht dat zijn vrij ruime tuin (13-14 meter) wordt gebruikt om een redelijke afstand tussen de huurwoningen en zijn woning te realiseren. Het verzoek is dan ook het gebouw (bouwvlak) op te schuiven, verder van zijn perceel af. Ook omdat, vergeleken met de afstand tot

de woningen overzijde Esdoornlaan (zo'n 20 meter) en de woning Esdoornlaan 10 (9 meter en blinde gevel), het tegenstrijdig is dat in hetzelfde plan verschillende afstanden zijn opgenomen ten opzichte van de omliggende bebouwing.

In vergelijking met andere woongebouwen met 2 etages in Rouveen, de bejaardenwoningen aan de Acaciastraat en de zorgwoningen aan de Seringenhof, valt het reclamant op dat daar heel veel rekening is gehouden met de privacy. Er is veel afstand tussen deze gebouwen en de omliggende woningen. Dit geldt ook voor de nieuwbouw in Rouveen-Zuid waar de schetsen laten zien dat er eveneens veel aandacht is voor de privacy van bestaande woonkavels aan de Goudenregenstraat en aan de Oude Rijksweg. Aandacht voor bestaande bebouwing welke reclamant niet terugvindt voor zijn eigen woonperceel in dit plan voor de Levensboomlocatie.

Naast verlies aan privacy vreest reclamant geluidhinder van de installaties, ventilatoren, balkons en bergingen. Te meer nu deze op zo'n korte afstand van zijn perceel komen. Reclamant stelt dan ook dat er in dit plan sprake is van 2 voorgevels. De woningen aan de Meidoornlaankant zijn naar buiten gericht op de openbare parkeerplaats en voor meer dan de helft zijn woning en tuin. Dit is relevant omdat het 'not done' is een woning te bouwen die met de voorgevel is gericht op de zij-, achter dan wel voorkant van een woning. En zeker niet bij 2 woonlagen met balkons.

Gelet op deze gangbare praktijk in de gemeente Staphorst is reclamant van mening dat er sprake is van strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en dat zijn woongenot teveel en ernstig wordt aangetast.

5. *Parkeren en paden*

Reclamant heeft sterk de indruk dat de parkeerplaatsen voor Omega op gemeentegrond liggen evenals de ontsluitingsweg naar de parkeerplaatsen en de beide entrees. Verder bevreemdt het reclamant dat er 2 uitweggetjes naar het wandelpad langs het water komen, want niemand heeft een erkende ontsluiting naar het wandelpad. Dit terwijl het wandelpad in het verlengde van de ontsluiting van de schuurtjes wel leidt tot extra aantasting van zijn rust en privacy.

6. *Ladder duurzame verstedelijking*

Het is wettelijk verplicht te toetsen aan de ladder voor duurzame verstedelijking bij stedelijke ontwikkelingen. De beoogde functiewijziging naar wonen is op te vatten als zo'n nieuwe stedelijke ontwikkeling. Reclamant meent dat de ladder in dit plan niet dan wel onvoldoende is toegepast.

7. *Waardevermindering*

Bij hoogbouw krijgen de woningen in de omgeving te maken met een waardevermindering. Dit niet alleen door beperking van het uitzicht, maar ook vanwege de privacy-beperking. Reclamant merkt hierbij op in beginsel tegen de bouw van (sociale) huurwoningen te zijn omdat dit ook van invloed kan zijn op de waarde.

3.1.2 Gemeentelijke reactie

Alvorens inhoudelijk op de zienswijze in te gaan wordt opgemerkt dat gemeente en ontwikkelaar op 10 mei 2022 gezamenlijk in overleg zijn getreden met de indiener zienswijze. In het gesprek zijn de belangrijkste punten van de zienswijze ter sprake gekomen, vanuit de ontwikkeling nader toegelicht en tevens enkele aanpassingen van het bestemmingsplan toegezegd. Nog openstaand is dat de gemeente heeft voorgesteld om samen met indiener zienswijze te onderzoeken of een in 2020 vergunde, maar nog te bouwen, schuur wellicht anders op de kavel gepositioneerd kan worden indien dit leidt tot meer (gevoel van) privacy. Hierop is een tegenvoorstel ontvangen van reclamant. Deze is nog in beraad en partijen gaan hierover nog in gesprek.

Dit gesprek zal plaatsvinden voorafgaand aan behandeling van het bestemmingsplan in de raad. Partijen hebben goede hoop dat ze tot elkaar kunnen komen en de zienswijze wellicht nog voor dat de raad het plan opiniërend behandeld ingetrokken kan zijn. Echter is deze uitkomst onzeker, waardoor er voor gekozen is toch alvast verder te gaan met de planprocedure. Dit mede met het oog op de belangen van andere betrokkenen (woning-/zorgzoekenden), de stijgende bouwprijzen en het naderende zomerreces van de raad. Dit is afgestemd met reclamant. Waar relevant zijn de resultaten van het gesprek op 10 mei 2022 hieronder meegenomen in de beantwoording.

1. *Andere invulling geven aan de ruimte*

Op 27 januari 2020 heeft onafhankelijk adviesorgaan Het Oversticht op verzoek van de gemeente de stedenbouwkundige randvoorwaarden geschetst voor invulling van deze locatie. Ontwikkelaar is binnen deze kaders een plan gaan uitwerken dat begin 2021 ter toetsing aan Het Oversticht is voorgelegd. Deze concludeert op 14 april 2021 dat ingestemd kan worden met het voorgestelde volume in relatie tot de omgeving. De haakvormige opzet sluit aan bij de stedenbouwkundige situatie en volgt de aangrenzende straten, waarbij de hoogte van twee bouwlagen aansluit bij de hoogte van de bebouwing in deze omgeving. Wel afwijkend ten opzichte van de omgeving is het platte dak, maar gelet op de bijzondere functie en het ietwat forsere volume wordt dit juist als positief ervaren. Evenals de hogere dakrand die de installaties uit het zicht onttrekt.

De gemeente houdt vast aan de input van Het Oversticht als vakspecialist. Reclamant weerlegt dit advies inhoudelijk niet en geeft geen nadere motivering van zijn standpunt dat het complex stedenbouwkundig niet past in de omgeving. Stedenbouwkundig maakt het ook geen verschil of er sprake is van koop- dan wel huurwoningen. Dat er in Rouveen meer behoefte is aan koop- dan huurwoningen blijkt niet uit de Woonvisie. Deze beschrijft een veelzijdige woonbehoefte, waarbij juist specifiek samen met VechtHorst ook gezocht wordt naar locaties voor kleine huurwoningen (appartementen). Zo'n locatie is in dit plan gevonden, in aanvulling op het 'Wonen met zorg' waarover de visie vermeldt dat lokale initiatieven hiertoe worden ondersteund.

2. *Bergingen*

De bergingen zijn gesitueerd nabij de achteringang voor de huurappartementen. Het idee om ze op de erfgrens te plaatsen is ontstaan omdat de bergingen zo een mooie erfafscheiding vormen. In het gesprek van 10 mei 2022 is dit nader toegelicht en ook benadrukt dat de bergingen in deze hoek juist een deel van, de door reclamant als ongewenst ervaren, inkijk vanaf het wandelpad langs het water wegneemt. In overleg met reclamant wordt er nu voor gekozen de bergingen een kwartslag te draaien met in de tussenruimte een (groene) erfafscheiding.

Overigens wordt opgemerkt dat reclamant eind 2020 een omgevingsvergunning heeft verkregen voor de verbouw van zijn woning en het nieuw oprichten van een schuur. Deze schuur komt over vrijwel de gehele breedte van het achtererfgebied, juist ter plaatste van de beoogde bergingen en krijgt een nokhoogte van 4,5 meter. Nu de bergingen in het plan maximaal 3,5 meter hoog zijn ziet de gemeente niet hoe reclamant na realisatie van de eigen schuur hinder gaat ondervinden van de bergingen. Er is dan vrijwel geen zicht meer op deze bergingen dan wel de aangedragen alternatieve groene, landschappelijke inpassing. De positie van deze schuur is, zie inleiding onder 3.1.2, overigens nog onderwerp van gesprek. Er wordt met reclamant onderzocht of een andere situering van deze schuur voor hem tot een beter woonklimaat kan leiden.

3. *Verkeer en Groen*

De gemeente ziet in de zienswijze geen reden om met dit bestemmingsplan af te wijken van de standaardbepalingen voor de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' zoals deze zijn opgenomen in het moederplan Staphorst Dorp-Rouveen 2016. In dit moederplan zijn de bestemmingen bewust

algemeen en ruim opgezet om de planregels kort en bondig te houden. Dit omdat het openbare gronden betreft waarop naast het bestemmingsplan andere wet- en regelgeving van toepassing is en waarvoor wij (eigenaar) verantwoordelijk zijn voor de inrichting en (toezicht op) het gebruik.

De zienswijze beschrijft niet wat reclamant onder extensieve dagrecreatie verstaat en waarom dit gebruik specifiek verboden moet worden in beide bestemmingen. Van deze twee bestemmingen grenst de bestemming Groen direct aan het perceel van reclamant. De gemeente constateert dat het feitelijk en planologisch toegestaan gebruik alhier nagenoeg gelijk blijft. Het Inrichtingsplan, als voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen, laat zien dat deze gronden grasveld wordt. Dit was het bij de school ook. Planologisch blijven groen-, speel-, bestaande parkeer- en nutsvoorzieningen alsmede water en voet- en fietspaden toegestaan. Functies die overeenkomen met de huidige bestemming Maatschappelijk, welke nu geldt op het perceel.

Ten aanzien van de functies 'marktterrein voor ambulante handel' en 'standplaatsen' genoemd in de bestemming 'Verkeer' is de kans vrij nihil dat de gronden daadwerkelijk als dusdanig gebruikt gaan worden. Hier zijn andere vergunningen/toestemmingen voor nodig vanuit de Gemeentewet (markt) en/of APV (standplaats) waar we als gemeente terughoudend mee om gaan en feitelijk alleen toekennen aan meer centraal gelegen locaties in de dorpen. Tevens zal het parkeerterrein daadwerkelijk nodig zijn ten dienste van het woonzorgcomplex. Nu het perceel van reclamant op ruim 65 meter van de bestemming 'Verkeer' ligt wordt deze standaardbepaling niet gewijzigd.

Deze uitleg is op 10 mei 2022 met reclamant gedeeld. Hierbij werd begrip getoond voor het feit dat we de bestemmingen liever zo uniform mogelijk houden en aangegeven dat hier in dit geval ook in mee gegaan kan worden omdat de kans dat genoemde functies er daadwerkelijk komen inderdaad nihil is.

4. *Bouwmogelijkheden, privacy verlies en geluidhinder*

Het maximaal te bebouwen oppervlak van het bouwperceel wordt aangepast naar 50%. Er wordt op dit punt tegemoet gekomen aan de zienswijze. In de ontwerpfase was het de intentie voor dit plan te kiezen voor een percentage dat is gekoppeld aan het bouwvlak, waar in bestemmingsplan Staphorst Dorp-Rouveen koppeling met het bouwperceel gebruikelijk is. Nu blijkt dat dit leidt tot verwarring wordt deze afwijking teruggedraaid. Het te bebouwen oppervlak is door ontwikkelaar nagemeten (gebouw + bergingen) en past binnen de 'standaard' 50% van het bouwperceel.

Een tweede punt waarop tegemoet gekomen kan worden aan de zienswijze is de bouwhoogte. In het ontwerpplan is de standaardmaatvoering voor gestapeld wonen uit de bestemming Wonen van bestemmingsplan Staphorst Dorp-Rouveen, 12 meter, aangehouden. Nu in het uitgewerkte plan op basis van het stedenbouwkundig advies definitief de keuze is gemaakt voor een gebouw met plat dak kan dit worden verlaagd. Ontwikkelaar geeft aan dat, rekening houdend met een marge voor (lift)installaties, een maximale bouwhoogte van 9 meter volstaat.

De conclusie van reclamant dat er qua bouwmogelijkheden sprake is van een grote toename ten opzichte van de huidige bestemming is onjuist. Integendeel, met dit bestemmingsplan worden de bouwmogelijkheden op het perceel juist ingeperkt. In bestemmingsplan Staphorst Dorp-Rouveen kent dit perceel de bestemming 'Maatschappelijk'. Het bouwvlak ligt over vrijwel het hele perceel, tot op de erfgrens van reclamant en mag voor 100% bebouwd worden. Hierbij geldt een goot- en nokhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter. In de planologische vergelijking met het nieuwe plan valt op dat er een kleiner bouwvlak komt, met inperking van het bebouwingspercentage, op een grotere afstand van de erfgrens van reclamant. Nu de maximale hoogtemaat gelijk wordt gesteld met het bestaand planologisch regime is er sprake van vermindering van de bouwmogelijkheden.

Dat er ten opzichte van omliggende bebouwing verschillende afstanden gelden is vrij normaal bij ontwikkelingen. Zo is de afstand tot de overzijde Esdoornlaan logischerwijs groter nu hier de weg zelf, inclusief parkeerplaatsen en trottoirs, tussen ligt en het gebouw aanhaakt op de rooilijn aan de Esdoornlaan. Het verschil met de woning Esdoornlaan 10 is ons inziens nihil. Deze woning ligt op 9 meter van het gebouw, terwijl het perceel van reclamant op basis van onze berekening op 8 meter van de erfgrens komt. Een afstand die, ten opzichte van de huidige bestemming (de school stond vrijwel op de erfgrens), al bewust is gecreëerd richting het perceel van reclamant.

De woningen aan de zijde van reclamant hebben inderdaad zicht op zijn woning en tuin. Dit zijn dan met name de bovenwoningen. De woningen op de begane grond kunnen immers met een goede (groene) erfafscheiding afgeschermd worden. De aangehouden afstand van 8 meter tot de erfgrens beschouwen wij als voldoende. Wel is op verzoek van reclamant het balkon van de nabij gelegen woning gespiegeld. De vergelijking met de woningen aan de Acaciastraat volgen wij niet, daar is ons inziens juist sprake van kleinere onderlinge afstanden tussen de gebouwen. Aan de Seringenhof ligt het complex inderdaad aan de rand van de woonwijk met zicht op (en vanuit) de maatschappelijke voorzieningen op circa 28 m en is dus sprake van meer privacy.

Tot slot vreest reclamant geluidhinder van de installaties, ventilatoren, balkons en bergingen. In het gesprek van 10 mei 2022 heeft ontwikkelaar toegelicht dat bij de huurappartementen de lift geplaatst wordt zonder liftopbouw en dat de installaties voor luchtcirculatie inpandig komen. de installaties die wel op het dak komen liggen achter de verhoogde dakrand op minimaal 8 meter afstand van de erfgrens. Deze dakrand dempt het geluid wellicht extra. In ieder geval dienen alle installaties te voldoen aan de wettelijk geldende (geluid)normen ter voorkoming van hinder. Normen die zijn vastgesteld om te voorzien in een goed woon- en leefklimaat passend bij het wonen in een bebouwde omgeving. Qua geluid vanaf de balkons vertrouwen wij erop dat een ieder rekening houdt met zijn/haar omgeving. Is dit niet het geval dan zijn er vanuit privaatrecht (eventueel via verhuurder) en/of de openbare orde (in het uiterste geval) mogelijkheden op te treden. Geluidhinder vanuit de bergingen wordt niet verwacht. Deze zijn voor opslag/stalling.

5. *Parkeren en paden*

Het is juist dat de parkeerplaatsen ten behoeve van de zorgwoningen en de ontsluitingsweg op gemeentegrond worden gerealiseerd. Dat er vanuit deze openbare gronden een doorsteek komt naar het wandelpad langs het water maakt dit pad vanuit meer plekken bereikbaar. Overigens kan dit voor reclamant ook betekenen dat er minder mensen langs zijn woning passeren omdat deze nu via de doorgang naar de Esdoornlaan (bijvoorbeeld de kerk) wandelen. Het pad nabij de bergingen voor de huurappartementen wordt op verzoek van reclamant verder van zijn perceel gelegd. Dit in samenhang met het anders positioneren van deze bergingen.

6. *Ladder duurzame verstedelijking*

§4.1.3 van de plantoelichting gaat specifiek in op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hierin is onderbouwd waarom, en geconcludeerd dat, aan de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan deze ladder. Ter beantwoording van de zienswijze wordt terugverwezen naar deze paragraaf in de bestemmingsplantoelichting.

7. *Waardevermindering*

Indien reclamant van mening is dat de waarde van zijn woning als gevolg van deze ontwikkeling vermindert dan kan hij, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een verzoek tot planschade indienen bij de gemeente. Hierbij wordt de nieuwe planologische situatie vergeleken met de huidige (maximaal) toegestane planologische situatie in de bestemming Maatschappelijk.

Indien deze bestaande mogelijkheden volledig worden benut is er ook geen sprake van een vrij uitzicht, kan de privacy in het geding zijn (2 bouwlagen tot op erfgrens mogelijk) en is er vanuit de bouwmassa meer inperking van bezonning dan het voorliggende plan. Zoals eerder genoemd denken wij dat voorliggend plan op veel onderdelen tot een (planologisch) betere situatie leidt voor reclamant nu het bouwvlak op grotere afstand van zijn perceel komt, is verkleind en voor een lager % bebouwd mag worden.

3.1.3 Conclusie

Conform de EPOS-werkwijze is de zienswijze gedeeld met de initiatiefnemer. Besloten is dat het plan op enkele punten wordt aangepast om tegemoet te komen aan de zienswijze. In hoofdlijn blijft de ontwikkeling echter in stand. De wijzigingen zijn:

- Anders positioneren bergingen behorend bij de huurappartementen VechtHorst;
- Verleggen wandelpad bij deze bergingen op grotere afstand van perceel reclamant;
- Verlagen van het maximale bebouwingspercentage naar 50 % van het bouwperceel;
- Verlagen van de maximale bouwhoogte naar 9 meter.

De planregels, verbeelding en het Inrichtingsplan worden hierop aangepast.

---

4. Opmerkingen instanties

De provincie heeft gereageerd dat het plan geen aanleiding geeft GS te adviseren een zienswijzen in te dienen. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta reageert dat in het vooroverleg gesproken is over de afvoer van hemelwater. Dit kan niet op het vuilwaterriool worden aangesloten. Dit lijkt nu in de toelichting weggevallen. Dit wordt bij vaststelling hersteld door aan §5.10 toe te voegen dat het hemelwater uiteindelijk op de naastgelegen watergang uitkomt. Dit direct of via een aansluiting op het regenwaterstelsel dat in de Esdoornlaan ligt.

---

5. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

Op grond van de bevindingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze worden ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- De aanduiding ‘maximum bebouwingspercentage’ op de verbeelding wordt 50%;
- In artikel 5.2.1 onder e wordt een maximale hoogtemaat van 9 meter opgenomen;
- De bergingen worden een kwartslag gedraaid en dienen als erfafscheiding;
- De verbinding met het wandelpad langs het water komt op grotere afstand van het perceel van reclamant.

Ambtshalve worden de volgende wijzigingen in het plan doorgevoerd:

- Artikel 3.3 Afwijkingsbevoegdheid: *Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 onder g en nieuwe parkeervoorzieningen toe staan indien dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het bebouwingsbeeld of de verkeersveiligheid.* Ter onderbouwing hiervan wordt §7.2 van de plantoelichting uitgebreid met achtergrondinformatie over deze aanpassing zoals hieronder is toegevoegd in bijlage 1.
- §5.10 van de plantoelichting wordt op verzoek van het waterschap uitgebreid met een zinsnede over de afvoer van het hemelwater.
- Op het Inrichtingsplan komt bij de openbare parkeerplaatsen in de noordwesthoek een groene buffer van 0,5 meter ten opzichte van de voorliggende woningen. Ook wordt de rijbaan met 1 meter verlengd t.b.v. een draaicirkel vanuit de laatste parkeerplaatsen.

De bovengenoemde wijzigingen leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Staphorst Dorp-Rouveen 2016, ph Levensboomlocatie Rouveen. Tegen de punten die gewijzigd worden ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep instellen, ook al is geen zienswijze ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan.

6. Conclusie

De zienswijzen van reclamanten geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan Staphorst Dorp-Rouveen 2016, ph Levensboomlocatie Rouveen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan. Er wordt deels tegemoet gekomen aan de zienswijze van reclamant 1. De zienswijze is echter niet zodanig, dat er aanleiding bestaat tot het niet verder in procedure brengen van het bestemmingsplan. Met betrekking tot reclamant 2 geldt dat nader overleg heeft geleid tot ambtshalve wijziging van het plan en het intrekken van de zienswijze.

7. Vaststelling rapport zienswijzen + ambtshalve wijzigingen

Voorliggend ‘Rapport zienswijzen + ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Staphorst Dorp-Rouveen 2016, ph Levensboomlocatie Rouveen’ behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Staphorst d.d. 27 juni 2022 tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan ‘Staphorst Dorp-Rouveen 2016, ph Levensboomlocatie Rouveen’.

Bijlage 1 Ambtshalve wijziging plantoelichting

De toelichting van het bestemmingsplan wordt op basis van de gesprekken met reclamant 2 als volgt ambtshalve gewijzigd in paragraaf 7.2

7.2 Ontwerp plan
Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Hierop is 1 zienswijze ingediend, welke in het rapport zienswijzen is beoordeeld. Een tweede zienswijze is ingetrokken omdat het plan op onderstaande wijze wordt gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Dit wordt een ambtshalve wijziging genoemd.

Ambtshalve wijziging
Kerk De Levensbron heeft, zowel voorafgaand aan als tijdens de procedure, zijn zorgen geuit over de (toekomstige) parkeersituatie. De kerk verwacht dat de parkeervoorzieningen in het plan niet optimaal benut zullen worden omdat deze achter het gebouw weggestopt zijn. Dit leidt er toe dat de bewoners, bezoekers en het personeel van het complex gaan parkeren langs de Esdoornlaan en op het parkeerterrein Meidoornlaan en de bezoekers van de kerk de nieuwe parkeerplaatsen (openbaar) niet gaan gebruiken. De kerk verwacht dat dit leidt tot een toenemende parkeerdruk in de omliggende straten, hetgeen voor zowel de kerk zelf als voor omwonenden ongewenst is.

De kerk ziet graag dat op de voor Groen bestemde gronden parkeerplaatsen komen. Nu deze er niet direct komen is aan de gemeente verzocht om in ieder geval de mogelijkheid om op deze gronden nieuwe parkeerplaatsen te kunnen realiseren in het bestemmingsplan op te nemen. Dit met het vertrouwen dat, indien na planrealisatie blijkt dat er toch sprake is van een toenemende parkeerdruk, de gemeente alsnog haar verantwoordelijkheid neemt en de parkeervoorzieningen alhier aanpast / uitbreidt.

De gemeente komt hier met een ambtshalve wijziging aan tegemoet. In de planregels wordt de bestemming Groen met artikel 3.3 Afwijkingsregels uitgebreid. Hierin komt te staan: *Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 onder g en nieuwe parkeervoorzieningen toe staan indien dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het bebouwingsbeeld of de verkeersveiligheid.* Hiermee blijft de mogelijkheid open om in de toekomst alsnog extra parkeerplaatsen op dit stuk gemeentegrond te realiseren indien uit een (nieuwe) integrale afweging op basis van de dan gebleken toegenomen parkeerdruk en de dan geldende (lokale) wet- en regelgeving naar voren komt dat dit gewenst is.

De kerk heeft aangegeven in te stemmen met bovenstaande ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en mede hierom de zienswijze ingetrokken.