Rapport zienswijzen + ambtshalve wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan

Bedrijventerrein De Esch 0 Staphorst

Datum rapport: ***22 mei 2024***
Behorend bij raadsbesluit d.d.: ***26 juni 2024***

Inhoud

1. Inleiding 4
2. Procedure ontwerpbestemmingsplan 4
3. Samenvatting en beantwoording zienswijzen 4
   3.1 Reclamant 1 4
   3.2 Reclamant 2 7
   3.2.1 geluid 8
   3.2.2 Inrichting wateropvang 8
   3.2.3 Reclamemast 9
   3.2.4 Bereikbaarheid 9
   3.3 Reclamant 3 9
   3.3.1 zichtbaarheid bestaande bedrijven 10
   3.4 Reclamant 4 11
   3.4.1 ruimte houden voor op- en afrit A28 11
   3.4.2 goede onderbouwing verplaatsing nodig 12
   3.4.3 toekomst Staphorst 12
   3.4.4 Draagvlak op- en afritten locatie De Esch 0 12
   3.5 Reclamant 5 13
   3.5.1 invloed reclamemast op verkeersveiligheid 13
4. Opmerkingen instanties 13
5. Ambtshalve aanpassingen 14
6. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 15
7. Conclusie 18
8. Vaststelling rapport zienswijzen + ambtshalve wijzigingen 18

1. Inleiding

In dit document worden de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ‘Bedrijventerrein De Esch 0’ behandeld. Tevens komen de ambtshalve wijzigingen aan de orde.

Het ontwerpbestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een bedrijventerrein mogelijk. De planlocatie is gelegen tussen de Wethouder Ohmannstraat, Hoogeweg en de A28 ten zuidwesten van Staphorst.

---

2. Procedure ontwerpbestemmingsplan

Ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Bedrijventerrein De Esch 0’ is op 5 december 2023 gepubliceerd het digitale 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 december 2023 tot en met 16 januari 2024 voor een ieder ter inzage. Het ontwerpbestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis in Staphorst worden ingezien. Ook was het ontwerp te raadplegen via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zienswijzen

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen naar voren brengen. Vijf reclamanten hebben gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

In hoofdstuk drie zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De behandeling van de zienswijzen wordt afgesloten met een conclusie, waarbij is aangegeven of de zienswijze al dan niet wordt overgenomen en/of wat dit (mede) voor invloed heeft voor de vaststelling.

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.

Ambtshalve aanpassingen

In hoofdstuk 5 worden ambtshalve aanpassingen behandeld.

Aanpassingen bestemmingsplan

In hoofdstuk 6 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 brieven: 19 december 2023
Datum ontvangst: 19 december 2023

Van de reclamant zijn twee brieven ontvangen. Eén brief gericht aan de gemeenteraad en één brief gericht aan de publieksbalie. Beide brieven zijn een (deels gelijkluidende) zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant is in het algemeen van oordeel dat de locatie ongeschikt is voor een bedrijventerrein. De zienswijzen zijn op tijd ontvangen en worden hierna samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

3.1.1 geschiktheid locatie

Reclamant stelt voor het bedrijventerrein te verplaatsen naar het zuiden, ten zuiden van de Gorterlaan langs de snelweg. Hier hebben geen of nagenoeg geen omwonenden last van de absurde bouwhoogte en qua ontsluiting zit je veel korter op de te ontwikkelen op- en afritten Dekkersland.

Gemeentelijke reactie
Uitbreiding van het bedrijventerrein zuidelijk van de Gorterlaan is niet aan de orde. Een dergelijke locatie is gelegen in het landelijk gebied. De voorgestelde locatie is gelegen
In een stedelijke omgeving direct naast het bestaande bedrijventerrein in Staphorst en ligt aan de A28 met een goede bereikbaarheid. Daarnaast is het plangebied in de omgevingsvisie "Staphorst voor elkaar" (vastgesteld op 24 januari 2018) aangeduid als 'bedrijfslocaties in ontwikkeling'. Op dit moment zijn er geen concrete plannen om in de nabije toekomst nieuwe op- en afritten van en naar de A28 te realiseren.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het plan.

3.1.2 Zichtlocatie bedrijven

Reclamant geeft aan dat bestaande bedrijven op papier een gegarandeerd blijvende zichtlocatie hebben. Daar wordt door het realiseren van de Esch 0 niet aan voldaan.

Daarnaast is reclamant van mening dat de zichtlocatie voor Esch 0 vanaf snelweg niet gehandhaafd kan worden omdat de A28 niet voldoet aan geluidsnormen en in de nabije toekomst waarschijnlijk een geluidsscherm gerealiseerd zal moeten worden.

Gemeentelijke reactie
Door de realisatie van een bebouwingsvrije groenstrook wordt wel een doorkijk naar bestaande bedrijven gecreëerd. Een aantal bedrijven zullen minder zichtbaar worden vanaf de A28. Er is echter geen sprake van een gegarandeerd blijvende zichtlocatie van bestaande bedrijven. Zie hiervoor ook onze reactie onder 3.3.1. Voor de bestaande bedrijven is geen geluidsonderzoek nodig omdat in het bestemmingsplan geen geluidsgevoelige gebouwen worden toegestaan.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het plan.

3.1.3 Hoogte toekomstige bouwwerken

Reclamant is van mening dat bebouwing van 10, 15 en 20 meter veel te hoog is en zorgt voor horizonvervuiling voor omwonenden van de wijk Zuid 4 en Muldersweg. Dit wordt onwenselijk geacht voor de leefomgeving en het welzijn van deze bewoners. Uit mailcontact blijkt dat in het conceptplan uitgegaan werd van 7 m hoog maximaal. Een dergelijk groot verschil wordt ontoelaatbaar geacht.

Reclamant stelt voor in de volgende nieuwsbrief voor omwonenden te visualiseren wat een hoogte van 10, 15 en 20 meter vooreffect heeft voor hun leefomgeving. Niet alleen vanaf de begane grond maar ook visualisatie vanaf de 1e verdieping vanaf omliggende woningen. Reclamant is van mening dat dit omwonenden zal laten zien hoe absurd hoog dergelijke gebouwen zijn en hoe de leefomgeving wordt beïnvloed.

Reclamant is ook van mening dat een reclame mast tot maximaal 35 m hoog ontoelaatbaar isin verband met horizonvervuiling en een gevaar is voor het verkeer op de A28 door te hoge teksten die afleiden.

Gemeentelijke reactie
In de huidige situatie is het mogelijk op grond van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Staphorst" op de strook (naast het tankstation) tot 10 meter hoog te bouwen. Het ontwerpbestemmingsplan "De Esch 0" kent een trapsgewijze opbouw waar, gezien vanaf de Achthoevenweg eerst 10 meter wordt toegestaan tot maximaal 20 meter, grenzend aan de A28. De afstand vanaf de groenstrook (begrenzing van de wijk Zuid 4) tot de bebouwing met een maximale hoogte van 15 meter bedraagt minimaal 175 meter. Deze groenstrook maakt onderdeel uit van een bestaande geluidswal.

Het is correct dat in een concept bestemmingsplan uit 2012 is uitgegaan van een bouwhoogte van 7 meter. Dit plan had en heeft geen enkele juridische status. In het voorliggende plan is, mede met inachtneming van de huidige vraag en de invulling zoals opgenomen het beeldkwaliteitsplan, gekozen voor een trapsgewijze toename van de hoogte tot 15 meter. Mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en de reactie van Het Oversticht is de maximale bouwhoogte van gebouwen dus teruggebracht naar 15 meter.

Gezien de reeds toegestane hoogte van 10 meter aan de Achthoevenweg en de afstand van 175 meter tot de grens van de bebouwing waar een hoogte van 15 meter wordt toegestaan zal de hoogte niet leiden tot onevenredige aantasting van de leefomgeving en welzijn van de bewoners van de wijk Zuid 4 en Muldersweg. Daarbij wordt ook in overweging genomen dat er al sprake is van een geluidswal met bosschages langs de Achthoevenweg. Een visualisatie wordt daarom overbodig geacht.

De hoogte van de mast zal worden teruggebracht naar maximaal 15 meter en de locatie waar deze mag worden opgericht zal worden aangepast. De precieze locatie is niet vastgelegd, maar vindt plaats in een zone tussen de toekomstige bebouwing van het bedrijventerrein en de A28.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt (mede) tot de volgende aanpassingen:
- De maximale hoogte van 20 m wordt geschrapt. De maximale hoogte van gebouwen wordt 15 m.
- De locatie van de reclamemast wordt verplaatst naar een strook tussen de toekomstige bebouwing en de A28 en krijgt een hoogte van maximaal 15 meter.

3.1.4 Ontsluiting bedrijventerrein
Reclamant verzoek de ontsluiting naar Achthoevenweg / Hogeweg niet toe te staan, omdat hierdoor veel meer optrekkend en afremmend (vracht)verkeer zal zijn wat rustverstorend zal werken op Zuid 4 en de Muldersweg. Zonder rotonde rijd het verkeer gestroomlijnder door. Reclamant stelt voor te ontsluiten naar het zuiden aansluitend op de bestaande wegen van het

industrieterrein met name de wethouder Ohmannstraat en Molenweg. Zo ontstaat een goede ontsluiting naar het zuiden en de toekomstige op en afritten Dekkersland.

Gemeentelijke reactie
De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein vindt aan de noordelijke kant plaats via de Achthoevenweg / Hogeweg. Intern wordt De Esch 0 ook via de Burgemeester Ohmannstraat op het bestaande bedrijventerrein De Esch I ontsloten. De ontsluiting via de Achthoevenweg/Hogeweg ligt het dichtst bij de op- en afrit van de A28. Een mogelijk toekomstige op- en afrit in de omgeving van Dekkersland is nu niet aan de orde. Bij het niet aanleggen van de ontsluiting Achthoevenweg/Hogeweg zal al het (vracht)verkeer van en naar de A28 via de Achthoevenweg en de Burgemeester Ohmannstraat ontsloten moeten worden. Dat zal de druk op de Achthoevenweg juist doen toenemen. Met een ontsluiting via de Achthoevenweg/Hogeweg wordt dit voorkomen. Ook bij een kruising met verkeerslichten zal sprake zijn van optrekkend en remmend (vracht)verkeer.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het plan.

3.1.5 inrichting bedrijventerrein
Reclamant verzoekt om ten oosten van de nieuw te ontwikkelen gebouwen een groenblijvende bomenrij te realiseren om het zicht op gebouwen door omwonenden teniet te doen. Deze bomenrij zal dan kort op de nieuw te bouwen gebouwen geplaatst moeten worden zodat omwonenden zover mogelijk zicht houden en de zon niet aan de wijk zuid 4 wordt onttrokken.

Gemeentelijke reactie
Zie ook onze reactie onder 3.1.3. een bomenrij zal, gezien de afstand tot bestaande woningen en de bestaande groenstrook, geen effect hebben op de zichtbaarheid van toekomstige bebouwing en/of zoninval door de bewoners van wijk Zuid 4.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het plan.

3.1.6 geluid
Reclamant geeft aan dat de te realiseren gebouwen een omgevingslawaai absorberende bekleding moeten krijgen om het welzijn in de leefomgeving te vergroten.

Gemeentelijke reactie
Geluidsabsorberende maatregelen zijn enkel van toepassing om het geluidsniveau binnen een gebouw te kunnen dempen. Gevelbekleding die geluid voor de omgeving “wegvangt” is niet bekend.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het plan.

3.2 Reclamant 2
Datum brief: 23 december 2023
Datum ontvangst: 23 december 2023

Van de reclamant is op 23 december 2023 een brief ontvangen. Reclamant is in van oordeel dat de locatie geschikt is voor een bedrijventerrein, maar dat de inrichting anders kan zodat op de

wijk minder geluidsoverlast ontstaat en beter bereikbaar wordt. Reclamant vindt daarnaast de reclamemast te hoog en overbodig. De zienswijzen zijn op tijd ontvangen en worden hierna samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

3.2.1 geluid

Reclamant geeft aan dat hij als bewoner aan de Patrijs veel overlast ondervindt van het lawaai van de A28 snelweg. Het plan een open stuk om de achterliggende bedrijven zichtbaar te houden wordt overbodig geacht en vergroot mogelijk de overlast. Komend vanuit het zuiden is zullen deze bedrijven helemaal niet zichtbaar en vanuit het noorden zeer beperkt door ligging en van de open strook en hoogte van de gebouwen.

Reclamant stelt voor om de achterliggende woonwijk te ontlasten van veel geluid van de A28, Door alles aan de A28 20m hoog te bouwen.

Gemeentelijke reactie

In de stedenbouwkundige opzet is gekozen voor een groenstrook die door het plangebied loopt. Op deze manier wordt groen in het plangebied gebracht, is het geschikt voor wateropvang, wordt het achterliggende bedrijventerrein deels in het zicht gelaten en heeft het meer belevingswaarde voor alle bedrijven.

De realisatie van het plan De Esch 0 zal door de afschermende werking leiden tot een afname van de geluidbelasting vanwege de A28 ter plaatse van de woningen in wijk Zuid 4. Dit effect zal het grootst zijn op de begane grond van de woningen (incl. tuin). De geluidsafscherming is optimaal als er sprake is van een gesloten bebouwing parallel aan de rijksweg, maar ook het nu voorgestelde plan zal een significante geluidreductie tot gevolg hebben. Daarbij is de wijk Zuid 4 door een geluidswal afgeschermd, en grenst de groenstrook niet direct aan de wijk of de Achthoevenweg. Tussen de Achthoevenweg en de groenstrook is een bebouwingsmogelijkheid voor bedrijfsgebouwen tot 10 meter hoog. Extra geluidsbelasting op de woningen in de wijk Zuid 4 door inrichting van bedrijventerrein De Esch 0 is niet aannemelijk.

De suggestie om alle bebouwing in de strook aan de A28 20 meter hoog te bouwen is niet passend binnen de stedenbouwkundige opzet van het bedrijventerrein. Bovendien is, naar aanleiding van de reactie van Het Oversticht en andere zienswijzen, de maximale bouwhoogte voor gebouwen verlaagt naar 15 meter.

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het plan.

3.2.2 Inrichting wateropvang

Reclamant geeft aan dat de zogenaamde water opslag gemakkelijk afgevoerd en in verbinding gesteld kan worden met de bestaande hoofd afwatering sloot, en niet met de snelweg sloot in verbinding hoeft te staan. De geplande wateropvang neemt heel veel ruimte in en zal van weinig nut zijn. Door deze onbenutte ruimte word alles heel duur, en kost ook veel aan onderhoud. Voorgesteld wordt de zogenaamde wateropvang veel dieper en kleiner, uit te voeren. Dat is doelmatiger en nuttiger.

Reclamant stelt voor aan de zuidkant van de Esch 0 een brug over deze waterverbinding te bouwen. Op het bestaande industrie terrein zijn ook al 3 bruggen gemaakt.

Gemeentelijke reactie

De wateropvang is besproken met het waterschap. Door de groenstrook op deze wijze in te vullen kan voldaan worden aan een goede wateropvang in tijden van overvloedige regenval en een vertraagde afvoer naar de bestaande gebiedsafwatering. Dit is in overeenstemming met het wateradvies en de compensatienorm van het Waterschap. Daarnaast versterkt de groenstrook de landschappelijke inrichting en zorgt voor een doorzicht naar het achtergelegen bedrijventerrein. Het toevoegen van extra bruggen heeft geen meerwaarde met betrekking tot het waterbelang, de verkeersafhandeling of de beeldkwaliteit.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het plan.

3.2.3 Reclamemast

Reclamant vindt een reclamemast van 35 meter overbodig en te hoog. Er staat al een reclamemast aan de A28 en er is al meer dan genoeg veel te felle reclame aan panden. Ook bewoners aan de andere zijde van de A28 zullen overlast ervaren door een dergelijke hoge mast.

Gemeentelijke reactie
De reclamemast zal op een andere locatie worden gesitueerd en de maximale bouwhoogte zal worden teruggebracht naar 15 meter. De hoogte van mast zal daarmee niet boven de bestaande bebouwing uit komen en van hinder voor de woningen in wijk 4 zal geen sprake meer zijn.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt (mede) tot de volgende aanpassingen:

- De locatie van de reclamemast wordt verplaatst naar een strook tussen de toekomstige bebouwing en de A28 en krijgt een hoogte van maximaal 15 meter.

3.2.4 Bereikbaarheid

Reclamant stelt voor om de voetpaden door te trekken over het hele industrieterrein en voetpaden aan te leggen op de bestaande bedrijventerreinen. Er zijn voetpaden ingetekend, deze houden aan het eind van de Esch 0 op. Ook wordt voorgesteld om het bedrijventerrein bereikbaar te maken voor het openbaar vervoer. Deze gaat nu niet verder dan de Hoogeweg.

Gemeentelijke reactie
Langs de hoofdwegenstructuur worden voetpaden aangelegd. Daarnaast wordt er wandelpaden aangelegd in de toekomstige groenstructuur. De suggestie voor bereikbaarheid met het openbaar vervoer is iets om in de toekomst mogelijk verder uit te werken. Het bestemmingsplan is daarvoor niet het juiste instrument.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het plan.

3.3 Reclamant 3

Datum brief: 3 januari 2024
Datum ontvangst: 5 januari 2024

Op 5 januari 2024 een schriftelijke zienswijze ontvangen, ondertekent door verschillende reclamanten. Reclamanten zijn van oordeel dat de zichtbaarheid van bestaande bedrijven ernstig wordt verstoord door de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Verzocht wordt de planvorming aan te passen door de groenstrook in zuidelijke richting te verleggen en/of de hoge bebouwing in het noordelijke respectievelijk westelijke deel te concentreren en juist niet aan de zijde van de

A28. De zienswijzen zijn op tijd ontvangen en worden hierna samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

3.3.1 zichtbaarheid bestaande bedrijven

Reclamanten geven aan dat door de toegestane hoogte van de geplande bebouwing in het zuidelijke deel (onder de groenstrook) de zichtlijnen vanaf A28 naar de bedrijfspanden van reclamanten (Weth. Ohmannstraat 6 en 8) volledig teniet worden gedaan. Ten tijde van het realiseren van de bedrijfspanden, zijn er namens/door gemeente Staphorst zowel mondelinge als schriftelijke toezeggingen gedaan dat de A28-zichtpositie gewaarborgd zou zijn en blijven.

Dit blijkt ook uit de toelichting van het bestemmingsplan waar, onder Toekomstige Situatie, uitdrukkelijk wordt aangegeven; *Daarnaast zorgt de groenstrook ervoor dat er vanaf de A28 zicht blijft op de gevels van een aantal bestaande bedrijven*
Reclamanten zijn echter van mening dat dit niet van toepassing is op hun bedrijfspercelen maar dat alleen een zichtlijn op de bedrijfspanden van Boer ontstaat. Door aanpassing van de plannen, wellicht door de groenstrook in zuidelijke richting te verleggen, dan wel de hoge bebouwing in het noordelijke respectievelijk westelijke deel te concentreren en juist niet aan de zijde van de A28 kan aan meer bedrijven op de Esch-0 een zichtlocatie kan worden geboden. In het bestemmingsplan staat ook uitdrukkelijk onder 6.2.1 art. 3 dat het bedrijventerrein uitdrukkelijk primair is georiënteerd op de A28 en de Weth. Ohmannstraat.

<u>Gemeentelijke reactie</u>
Op 30 oktober 2007 is het structuurplan “De Esch 0” door de gemeenteraad vastgesteld. In dit structuurplan is bekeken in hoeverre het plangebied De Esch 0 kan worden aangewend voor de uitbreiding van de oppervlakte aan bedrijventerrein bij de kern Staphorst. Daarbij is het plangebied ook aangeduid als toekomstig bedrijventerrein. Bij de terinzagelegging van het ontwerp-structuurplan zijn zienswijzen ingediend die onder andere betrekking hadden op de “A28-zichtpositie”. In onderstaand kader is de destijds ingediende zienswijze en de gemeentelijke reactie daarop weergegeven.

Door de voorgenomen ontwikkeling zal de bestaande zichtlocatie vanaf de A28 geheel dan wel gedeeltelijk verdwijnen. Dit is in strijd met de gemaakte afspraken ten tijde van de aankoop van dit perceel. Gewezen wordt op een brief van de gemeente d.d. 28 oktober 1992, waarin wordt meegedeeld: *“Wij (gemeente) menen dat op deze wijze van beplanting het uitzicht naar de autosnelweg, de A28, grotendeels gewaarborgd blijft.”* Uit deze mededeling kan niet anders worden begrepen dat de afspraak is gemaakt dat er sprake zal blijven van een zichtlocatie. In dat kader wordt ook verwezen naar brieven van 30 november 1998 en 7 december 1998, waarin eveneens meegedeeld wordt dat er voldoende zicht en openheid behouden blijft, in het bijzonder in de richting van de A28.

<u>Reactie gemeente</u>

Ten aanzien van het doorzicht door de te plaatsen groenstroken zijn in het verleden meerdere afspraken gemaakt. De afspraken hebben dan ook alleen relatie op de doorzicht met betrekking tot het groen. Het gaat dan om de aanplant van groen/bomen c.a. en de gevolgen daarvan voor het zicht op de betreffende bedrijven vanaf de A28. Daarover heeft het college besloten zodanige voorwaarden aan de beplanting te stellen (lage beplanting, minder bomen) dat het zicht op de bedrijven zou blijven. Er zijn in dat kader geen afspraken/toezeggingen gedaan dat bebouwing in het gebied dat we nu “De Esch 0” noemen in de toekomst uitgesloten zou zijn.

Uit deze reactie wordt duidelijk dat door de gemeente geen afspraken en/of toezeggingen zijn gedaan, waaruit reclamanten een recht op zichtlocatie zouden hebben. Daarnaast is het dus sinds 2007 duidelijk dat de gronden op De Esch 0 ten behoeve van bedrijventerrein ontwikkelt zouden kunnen worden.

Wat betreft de inrichting van het plangebied ontstaat door de voorgestelde groenstrook zoals opgenomen in dit bestemmingsplan een doorzicht naar het bestaande bedrijventerrein en blijft tussen de bedrijfsbebouwing op bedrijventerrein De Esch 1 en De Esch 0 een bebouwingsvrije zone (bestemming Groen) van tenminste 30 meter.

Mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en de reactie van Het Oversticht is de maximale bouwhoogte van gebouwen wel teruggebracht naar 15 meter.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt (mede) tot de volgende aanpassingen:
- De locatie van de reclamemast wordt verplaatst naar een strook tussen de toekomstige bebouwing en de A28 en krijgt een hoogte van maximaal 15 meter.

3.4 Reclamant 4
Datum brief: 5 januari 2024
Datum ontvangst: 5 januari 2024

Van de reclamant is op 5 januari 2024 een schriftelijke zienswijze ontvangen. Reclamant is in het algemeen van oordeel dat het terrein niet ontwikkelt zou moeten worden voor bedrijven, maar opengehouden moet worden voor een toekomstige op- en afrit naar de A28. Verzocht wordt het realiseren van De Esch 0 niet door te laten gaan om de ruimte beschikbaar te houden voor een goede ontsluiting van Staphorst. De zienswijzen zijn op tijd ontvangen en worden hierna samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

3.4.1 ruimte houden voor op- en afrit A28
De Gemeenteraad en het College streeft naar het open houden van de noordelijke op- en afritten. Uit stukken van Den Haag en Rijkswaterstaat, blijkt echter dat de noordelijke op- en afritten niet open blijven. Dat betekent dat de op- en afritten verplaats zullen moeten worden. Ontwikkeling van De Esch 0 voor bedrijven blokkeert de mogelijkheid om daar af- en opritten te kunnen realiseren. De enige mogelijkheid die overblijft is dan aan de zuidzijde van de Dekkersweg. Dat levert in de toekomst overlast op door sluipverkeer richting het noorden, gevaarlijke situaties bij Meppel zuid en filevorming bij de rotonde in het centrum.

Gemeentelijke reactie
Met de ontwikkeling van het voorgenomen bedrijventerrein is de constatering correct dat op die locatie geen op- en afritten van de A28 meer mogelijk zijn. De gemeenteraad heeft echter al in 2007 het structuurplan “De Esch 0” vastgesteld, waarbij dit gebied als bedrijventerrein is aangewezen. Wij zijn van mening dat een ontwikkeling als bedrijventerrein op deze locatie uiterst geschikt is en er voldoende andere mogelijkheden zijn om, mocht er in de toekomst daadwerkelijk sprake zijn van een verplaatsing van op- en afritten, deze te kunnen realiseren. Dat is ook als zodanig aangegeven in de gemeentelijke omgevingsvisie ‘Staphorst; voor elkaar’.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het plan.

3.4.2 goede onderbouwing verplaatsing nodig

Reclamant geeft aan dat het beleid in Den Haag en van Rijkswaterstaat erop is gericht om geen nieuwe infrastructuur aan te leggen. Reclamant is van mening dat om de stovonde veiliger te maken de op- en afritten verplaatst moeten worden. Daarvoor is een zeer goed onderbouwd rapport nodig , waarin ook de regio zeer veel invloed heeft. De op- en afritten neerleggen bij De Esch 0 creëert veel meer regionale functies. Meppel en Drenthe worden minder belast met sluipverkeer bij het ziekenhuis en bij de op- en afritten Meppel-Zuid A32. Het verkeer van industrieterrein de Kranerweerd in Zwartsluis en het verkeer uit de regio van de Noordoostpolder kan dan makkelijker bij de op- en afritten komen. Het verkeer dat richting Hoogeveen en Duitsland via de A28 en de A37 moet, hoeft dan niet door Zwartsluis. Hierdoor worden de N-wegen richting Meppel minder belast.

Gemeentelijke reactie
Voorliggend bestemmingsplan beoogd de specifieke ontwikkeling van een bedrijventerrein tussen de Wethouder Ohmannstraat, Hoogeweg en de A28 ten zuidwesten van Staphorst. In dat opzicht zijn de door reclamant genoemde verkeersproblemen niet aan de orde en behoeven in het kader van de procedure van dit bestemmingsplan geen bespreking.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het plan.

3.4.3 toekomst Staphorst

Reclamant is van mening dat het veel beter is om in de toekomst de woningbouw op De Slagen niet verder naar achteren te ontwikkelen. In plaats daarvan is het beter de woningbouw te realiseren op de plaats Jan Arendsland, Vlakkenweg, D'Olde Dijk. Dan ontstaat er geen strijd met de industrie en hoeft de industrie ook niet achter de Gorterlaan te worden uitgebreid. Reclamant is van mening dat dit door Provinciale Staten veel positiever wordt ontvangen.

Gemeentelijke reactie
Voorliggend bestemmingsplan beoogd de specifieke ontwikkeling van een bedrijventerrein tussen de Wethouder Ohmannstraat, Hoogeweg en de A28 ten zuidwesten van Staphorst. De zienswijze en voorstellen met betrekking tot mogelijke uitbreiding ten behoeve van wonen en verdere uitbreiding van industrie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het plan.

3.4.4 Draagvlak op- en afritten locatie De Esch 0

Het streven van reclamant om de op- en afritten te verplaatsen naar de locatie De Esch 0, wordt al jaren ondersteund door handtekeningen. Vanaf 2005 zijn door reclamant diverse enquêtes gehouden onder anderen op de industrieterreinen De Baarge en De Esch. Reclamant concludeert daaruit dat er veel draagvlak is voor realisatie van op- en afritten op de locatie van De Esch. Diverse correspondentie en enquêtes waaruit dit blijkt zijn bijgevoegd.

Gemeentelijke reactie
Met inachtneming van onze reactie op voorgaande punten nemen wij kennis van de bijgesloten documenten.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het plan.

3.5 Reclamant 5

Datum brief: 15 januari 2024
Datum ontvangst: 15 januari 2024

Van de reclamant is op 15 januari 2024 een schriftelijke zienswijze ontvangen. De zienswijze richt zich op de mogelijkheid in het plan om een reclamemast op te richten. De zienswijze is op tijd ontvangen en worden hierna samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

3.5.1 invloed reclamemast op verkeersveiligheid

Reclamant geeft aan dat nabij het plangebied sprake is van een in- of uitvoegstrook waar bestuurders te maken krijgen met rijtaakverzwarende omstandigheden. De weergave van reclame (statisch of wisselende beelden) kan van invloed zijn op de verkeersveiligheid. Statische reclame is doorgaans te combineren met dergelijke rijtaakverzwarende omstandigheden. Of dit ook het geval is bij een scherm met wisselende beelden is afhankelijk van hoe het aantal beeldwisselingen op deze mast wordt ingesteld.

Om te zorgen dat de verkeersveiligheid niet in het geding komt, wordt verzocht om in het bestemmingsplan op te nemen dat de reclamemast niet van negatieve invloed mag zijn op de verkeersveiligheid en dat de wegbeheerder (in dit geval Rijkswaterstaat) op dit punt om advies wordt gevraagd. Daarbij kan verwezen worden naar de 'Beoordeling van Objecten langs Auto(snel)wegen' uit 2019 die te vinden is op open.overheid.nl.

Gemeentelijke reactie
Wij zijn het met reclamant eens dat de reclamemast niet van invloed mag zijn op de verkeersveiligheid ter plaatse. Om dit nu en in de toekomst te kunnen borgen zal in de regeling worden opgenomen dat, voor het aanbrengen van een reclame uiting, advies moet worden gevraagd aan Rijkswaterstaat en dat voldaan moet worden aan het op dat moment geldende beleid met betrekking tot Objecten langs Auto(snel)wegen.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt (mede) tot de volgende aanpassingen:

- Met betrekking tot de oprichting van de mast wordt in de regels opgenomen dat deze alleen opgericht mag worden na advies van Rijkswaterstaat en voldaan wordt aan het op dat moment geldende beleid met betrekking tot Objecten langs Auto(snel)wegen. Om dit mogelijk te maken zal een dubbelbestemming (Waarde-Reclamemast) in de planregels en op de verbeelding worden opgenomen.

4. Opmerkingen instanties

Door het waterschap is een mail gestuurd met enkele opmerkingen. Aangegeven wordt dat het beleid van Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDODelta) is beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027, de Kadernotitie Stedelijk Water, beleid inrichting beheer en onderhoud op maat en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Het beleid van het waterschap sluit nauw aan bij de uitgangspunten van WB21.In 2021 is de Kadernotitie Stedelijk Water vastgesteld. Deze notitie beschrijft de voor het waterschap gewenste situatie in bestaand en

nieuw stedelijk gebied. Op watergangen en keringen van Waterschap Drents Overijsselse Delta is de keur van het waterschap Drents Overijsselse Delta van toepassing. In de keur zijn regels gesteld wat wel en niet mag bij o.a. watergangen, waterkeringen, kernzones en bijvoorbeeld lozingen.
De beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, de Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007 zijn al geruime tijd niet meer actueel.

In de toelichting dienen nog enkele teksten aangepast te worden omdat deze niet geheel kloppen:

- Er wordt gesproken over een lozingsnorm van 1.6 liter per minuut per Ha dit moet per seconde zijn.
- Er wordt niet meer met zomer- en winterpeilen werken maar met streefpeilen.
- Er wordt verwezen naar een natuurvriendelijke oever, echter is dit (waarschijnlijk) niet mogelijk vanuit vergunbaarheid, onderhoud en waterbeheer oogpunt.

Het waterschap ontvangt graag, als deze beschikbaar is, de verdere uitwerking van de technische uitvoering en waterhuishouding ter beoordeling.

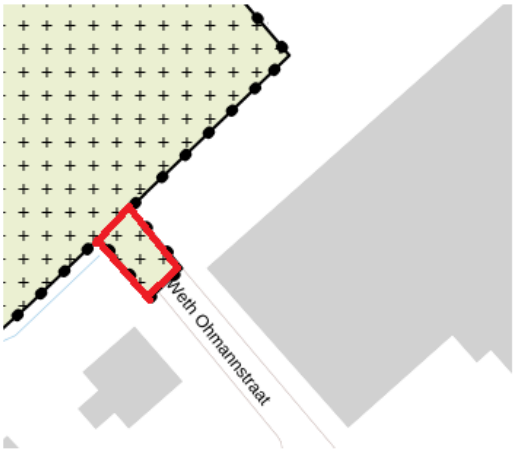
Reactie gemeente
De opmerkingen van het waterschap zullen door middel van een ambtelijke aanpassing worden verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Dit leidt verder niet tot een inhoudelijke aanpassing van het plan. De uitwerking van de technische uitvoering en waterhuishouding zal met het waterschap worden besproken.

5. Ambtshalve aanpassingen

Grenscorrectie
Gebleken is dat een klein gebied grenzend aan het plangebied nog een agrarische bestemming heeft terwijl het ingericht en in gebruik is ten behoeve van verkeer. Aangezien deze gronden ook voor een ontsluiting zorgen richting De Esch 1(doortrekken Wethouder Ohmannstraat) wordt dit deel betrokken bij het bestemmingsplan De Esch 0. Daarmee wordt recht gedaan aan de feitelijke en toekomstige situatie.



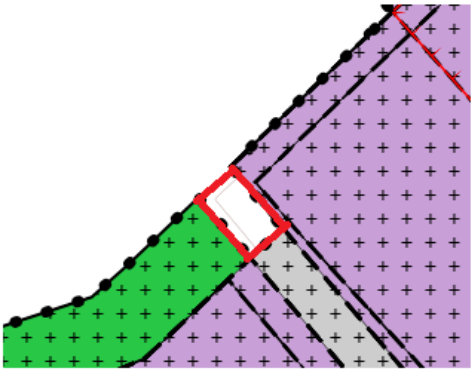
Bestaande situatie



situatie bp Buitengebied



situatie ontwerp bp De Esch 0



situatie bp bedrijventerreinen

Beeldkwaliteitsplan

Naar aanleiding van de opmerkingen van Het Oversticht wordt de inhoud van het Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan De Esch 0 aangepast. Zie hiervoor ook het 'Rapport wijzigingen Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan De Esch 0'. Direct gevolg voor het bestemmingsplan is dat een regeling wordt opgenomen om een minimale oppervlakte aan bebouwing (40%) in de representatieve rooilijn te bouwen. Ook zijn opmerkingen gemaakt over de maximale bouwhoogte en de bouwhoogte van de reclamemast. Deze opmerkingen zijn ook mede aanleiding geweest de maximale bouwhoogte te verlagen naar 15 meter en de hoogte van de reclamemast te verlagen naar 15 meter.

LPG contour

De bestaande LPG contour is in het ontwerpbestemmingsplan per abuis niet opgenomen op de verbeelding. Dit wordt in het vast te stellen bestemmingsplan conform de huidige situatie hersteld.

Aanpassingen toelichting

De toelichting wordt aangepast zodat deze in overeenstemming is met de in deze rapportage genoemde aanpassingen en actuele situatie.

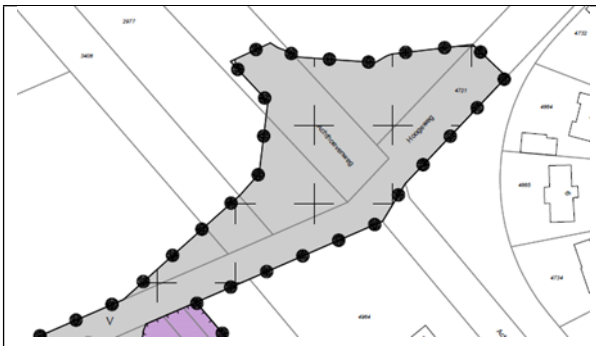
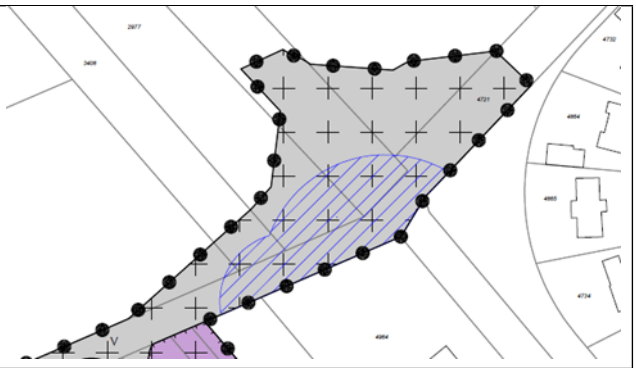
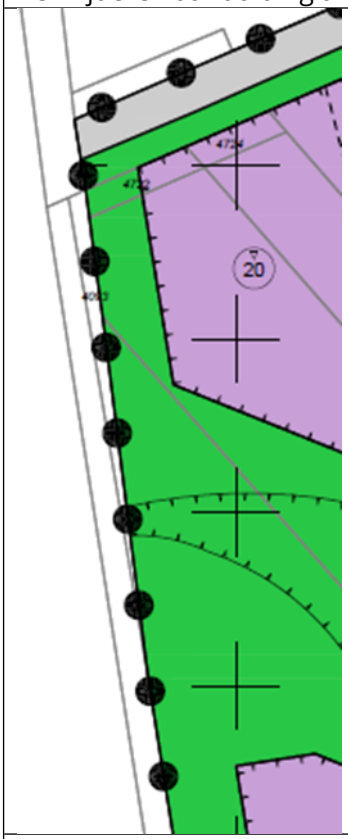
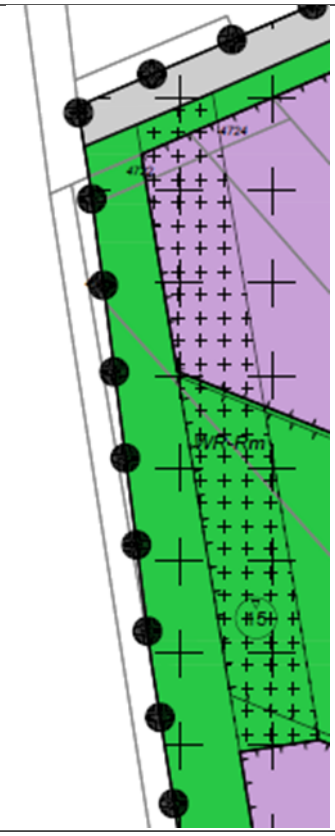
6. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

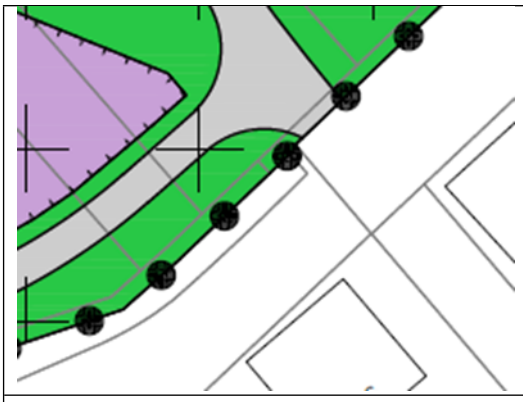
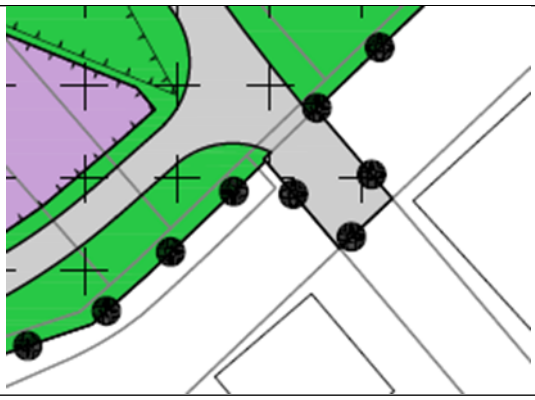
Op grond van de bevindingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen worden ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan de volgende wijzigingen doorgevoerd:

<u>Aanpassingen verbeelding</u>

a. De aanduiding 'maatvoering maximaal 20m' wordt vervangen door de aanduiding 'maatvoering maximaal 15m"
b. De bestaande LPG-contour wordt op de verbeelding verwerkt.
c. De locatie van de zendmast wordt geschrapt en een nieuwe strook wordt aangeduid waar maximaal één reclamemast met een maximale hoogte van 15 meter mag worden gerealiseerd.
d. Het plangebied wordt aan de zuidzijde uitgebreid met de bestemming verkeer, zodat de plannen op een goede manier en conform de bestaande situatie worden bestemd.

Was: ontwerp bp bedrijventerrein De Esch 0	**Wordt: vast te stellen bedrijventerrein De Esch 0**

	
	Toevoegen bestaande LPG contour
	
Verwijderen aanduiding antennemast	
	
	nieuwe strook wordt aangeduid waar maximaal één reclamemast met een maximale hoogte van 15 meter mag worden gerealiseerd.

	
	Uitbreiding plangebied bestemming verkeer

Aanpassingen regels

e. artikel 3.2.1 onder h van het bestemmingsplan als volgt worden aangepast:
Was: representatieve gevels moeten in de rooilijn worden geplaatst
Wordt: minimaal 40% van de representatieve gevels worden in de rooilijn geplaatst.

f. Artikel 4.1 onder c. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - reclamemast', een reclamemast met omheining*; wordt **geschrapt**.

g. Artikel 4.2.1 onder c. *ter plaatse van de aanduiding'specifieke vorm van groen - reclamemast', bedraagt de maximale bouwhoogte 35 meter* wordt **geschrapt**.

h. Aan artikel 5.1 (c) wordt toegevoegd: *ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – lpg', veiligheidszone voor lpg.*

i. Er wordt een nieuw artikel (7) **toegevoegd** met betrekking tot de dubbelbestemming Waarde-reclamemast:

Artikel 7 Waarde - Reclamemast

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Reclamemast' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het plaatsen van één reclamemast met daarbij behorende omheining en regelkas.

7.2 Bouwregels

a. op deze gronden mag maximaal één reclamemast gerealiseerd worden met bijbehorende omheining en regelkast;
b. de bouwhoogte van de reclamemast bedraagt maximaal 15 meter;
c. de hoogte van de omheining en regelkast behorende bij de reclamemast bedraagt maximaal 2 meter.

7.3 Nadere eisen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde:

a. in 3.2.2 voor het plaatsen van één reclamemast met een maximale hoogte van 15 meter, mits voldaan wordt aan het toetsingskader uit de beleidsregels 'Beoordeling van objecten langs autowegen en autosnelwegen' uit 12 juni 2019 toegevoegd als bijlage 3 bij de regels;
b. bij de toepassing van artikel 7.2 onder a dient in ieder geval in acht te worden genomen dat:
    1. Rijkswaterstaat voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning een positief advies heeft gegeven.

j. Bijlage 2 bij de regels (Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan De Esch 0) wordt **vervangen** door de nieuwste versie.

k. Er wordt een nieuwe Bijlage (3) bij de regels **toegevoegd** *Beoordeling van Objecten langs Auto(snel)wegen.*

l. De nummering van de artikelen wordt naar aanleiding van bovengenoemde wijzigingen aangepast.

Aanpassingen toelichting:

m. Tekstuele aanpassingen toelichting naar aanleiding van de opmerking van het Waterschap;
n. Tekstuele aanpassingen om de inhoud te actualiseren en om de aanpassingen in de regels te duiden.

7. Conclusie

Conclusie ten aanzien van de ontvangen zienswijzen en opmerkingen op het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan is dat de inhoud van de reacties op verschillende punten aanleiding geeft tot het aanpassen en aanvullen van het bestemmingsplan Bedrijventerrein De Esch ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan. Er wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de zienswijzen. De zienswijzen zijn echter niet zodanig, dat er aanleiding bestaat tot het niet verder in procedure brengen van het bestemmingsplan.

8. Vaststelling rapport zienswijzen + ambtshalve wijzigingen

Voorliggend ‘Rapport zienswijzen + ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein De Esch 0 Staphorst’ behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Staphorst d.d. 26 juni 2024 tot gewijzigde/ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein De Esch 0.