Rapport zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan

‘Staphorst Dorp - Rouveen, ph Berkenlaan 1 te Staphorst’

Datum rapport: ***01-06-2023***

Behorend bij raadsbesluit d.d.: ***27-06-2023***

Inhoud

1. Inleiding 4
2. Procedure ontwerpbestemmingsplan 4
3. Samenvatting en beantwoording zienswijzen 5
3.1 Overzicht van alle ingebrachte punten 5
3.2 Algemeen ingebrachte punten en beantwoording 5
3.2.1 Niet ontsluiten op de Berkenlaan 5
3.2.2 Verkeersveiligheid Berkenlaan 8
3.2.3 Gebrek aan mogelijkheden voor ontmoeting en spel 11
3.2.4 Inbreuk op persoonlijke belangen omwonenden 12
3.3 Reclamant 1 14
3.3.1 Zorgen om uitrit op Berkenlaan 14
3.3.2 Zorgen om aantal en type parkeerplaatsen 14
3.3.3 (Waardevolle) bomen verdwijnen 14
3.3.4 Geen plek voor ontmoeting en spel voor kinderen 15
3.4 Reclamant 2 15
3.4.1 Verkeersveiligheid haaksparkeren en ontsluiting op Berkenlaan 15
3.4.2 Verkeers- en parkeerdruk 16
3.4.3 Inbreuk belangen cliënt 16
3.4.4 Planschade 16
3.5 Reclamant 3 17
3.5.1 Zorgen dat het dienstencentrum op dit perceel zal verdwijnen 17
3.5.2 Geen budget voor renovatie/vernieuwen DC is niet steekhoudend 17
3.5.3 Teveel appartementen en te hoog bouwvolume 18
3.5.4 Inbreuk op privacy en minder lichtinval 19
3.5.5 Inrit aan Berkenlaan leidt tot onveilige verkeerssituatie en overlast 19
3.5.6 Plan leidt tot veel meer verkeersbewegingen dan huidige situatie 19
3.5.7 Niet/nauwelijks ruimte voor ontmoeting en spel jeugd 19
3.5.8 Bomen verdwijnen 20
3.5.9 Gemeente heeft participatie niet goed opgepakt 20
3.6 Reclamant 4 21
3.6.1 De parkeernorm komt niet overeen met de realiteit. 21
3.6.2 Toename verkeersdrukte ten koste van veiligheid 22
3.6.3 Geen speelmogelijkheden voor kinderen 22
3.6.4 Verminderd woongenot en inbreuk op privacy 22

3.7 Reclamant 5 22
3.7.1 Beperking speelmogelijkheden voor kinderen 23
3.8 Reclamant 6 23
3.8.1 Toename verkeersdruk wordt hoger dan verkeersanalyse 23
3.8.2 Ontsluiting op Berkenlaan leidt tot onveilige verkeerssituatie 23
3.8.3 Te weinig parkeerplekken voor bewoners 23
3.8.4 Overlast door inrit en parkeren voor woning 24
3.8.5 Vermindering privacy en zonlicht in woning 24
3.9 Reclamant 7 24
3.9.1 Plan in strijd met de Omgevingsverordening Provincie Overijssel 24
3.9.2 Afname verkeersveiligheid en parkeergemak 25
3.9.3 Onevenredige toename verkeer door ontsluiting op Berkenlaan 26
3.9.4 Bouwvolume en -hoogte is niet passend in omgeving 26
3.9.5 Behoud van dienstencentrum, omwille van sociale en maatschappelijke waarde zou centraal moeten staan 26
3.9.6 Cliënten zijn onvoldoende gehoord in de participatiefase 27
3.9.7 Mogelijkheden voor ontmoeting en spel onvoldoende, zeker voor de jeugd 29
1. Opmerkingen instanties 29
2. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 29
3. Conclusie 29
4. Vaststelling rapport zienswijzen 30

1. Inleiding

In dit document worden de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ‘Staphorst Dorp - Rouveen, ph Berkenlaan 1 te Staphorst’ behandeld.

Het ontwerpbestemmingsplan maakt de realisatie van 23 appartementen mogelijk, dit verdeeld over drie hoofdgebouwen aan de Berkenlaan 1 in Staphorst. Daarnaast maakt het nieuwe bestemmingsplan het mogelijk om de begane grond van één van de drie hoofdgebouwen te gebruiken voor maatschappelijke voorzieningen, zoals het dienstencentrum. Wanneer van dit hoofdgebouw de begane grond niet langer in gebruik is ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen dan kunnen daar 6 extra appartementen gerealiseerd worden.

2. Procedure ontwerpbestemmingsplan

Ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Staphorst Dorp - Rouveen, ph Berkenlaan 1 te Staphorst’ is op 21 februari 2023 gepubliceerd in 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 22 februari 2023 tot en met 4 april 2023 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 landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zienswijzen

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

Conform de EPOS-werkwijze zijn de zienswijzen gedeeld met de initiatiefnemer. De adviseur en de initiatiefnemer hebben een schriftelijke reactie gegeven op de ingekomen zienswijzen. Deze reacties zijn meegenomen bij de behandeling van de zienswijzen.

In hoofdstuk drie zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De hoofdonderwerpen die vaker zijn genoemd worden gezamenlijk beantwoord, daarna is per zienswijze nader ingegaan op de individuele onderwerpen. De behandeling van de zienswijzen 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. Er wort afgesloten met een conclusie, waarbij is aangegeven of de reactie al dan niet wordt overgenomen.

Aanpassingen bestemmingsplan

In hoofdstuk vijf volgt een overzicht van de aanpassingen aan het bestemmingsplan als gevolg van de de ingekomen zienswijze(n).

3. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

3.1 Overzicht van alle ingebrachte punten

1	Niet ontsluiten op de Berkenlaan	Dit heeft volgens reclamanten onevenredige gevolgen voor de verkeersveiligheid, toename verkeersbewegingen en overlast op de Berkenlaan
2	Verkeersveiligheid Berkenlaan	Reclamanten maken zich zorgen over de verkeersveiligheid vanwege de volgende elementen uit het plan: 1. Parkeerdruk in relatie tot parkeernorm 2. Verkeersdruk – onjuiste onderzoeken 3. Haaksparkeren
3	Gebrek aan mogelijkheden voor ontmoeting en spel	Reclamanten geven aan dat het plan onvoldoende mogelijkheden biedt voor ontmoeting en spel, zeker voor kinderen en jeugd.
4	Inbreuk op persoonlijke belangen omwonenden	Onder meer: privacy, vermindering zonlicht in woning, overlast door inrit en parkeren voor woning, verminderd woongenot, geluidsoverlast
5	Bouwvolume en –hoogte niet passend	Reclamanten vinden dat het bouwvolume en de bouwhoogte niet passend zijn in de omgeving
6	Teveel sociale huur op deze locatie	Reclamanten benoemen dat er te veel sociale huur is/komt in Staphorst Noord. Aanvullend stelt één reclamant dat het plan in strijd is met de Omgevingsverordening Provincie Overijssel omdat het voorziet in meer dan 80% van de gemeentelijke behoefte aan sociale huur
7	Bomen	(Waardevolle) bomen verdwijnen
8	Behoud dienstencentrum	Redenen hiervoor zijn volgens reclamanten de sociale en maatschappelijke waarde
9	Geen budget renovatie DC	Volgens reclamanten is het niet steekhoudend dat er geen budget is voor renovatie of vernieuwing van het dienstencentrum
10	Geen andere toekomstmogelijkheden	Na bouw appartementenblok zijn alle andere mogelijkheden voor de toekomst voor altijd weg
11	Planschade	Enkele reclamanten hebben zorgen geuit over planschade
12	Participatie	De gemeente heeft volgens reclamanten de participatie niet goed opgepakt

Een aantal van bovenstaande ingebrachte punten is door de meerderheid van reclamanten ingediend. Deze zijn waar het kan algemeen beantwoord. Dit betreft punt 1 tot en met 4. Daar waar gewenst is aanvullend per reclamant op specifieke onderdelen van de zienswijze ingegaan. De punten 5 tot en met 12 zijn, waar van toepassing, per reclamant beantwoord.

3.2 Algemeen ingebrachte punten en beantwoording

3.2.1 Niet ontsluiten op de Berkenlaan

Reclamanten 1, 2, 3, 4, 6 en 7 benoemen dit punt in hun zienswijzen. Wel leveren zij individueel verschillende redenen aan waarom zij het niet eens zijn met de ontsluiting van de nieuwe ontwikkeling op de Berkenlaan. Deze worden hieronder in samenhang behandeld.

Geen onderbouwing / onvoldoende onderzoek uitrit Ebbinge Wubbenlaan
Enkele reclamanten merken op regelmatig aangegeven te hebben dat er een ontsluiting aan de Ebbinge Wubbenlaan dient te blijven. Er ligt geen onderbouwing ten grondslag aan de keuze voor het enkel ontsluiten op de Berkenlaan. Op andere plekken aan de Ebbinge Wubbenlaan wordt bij nieuwe ontwikkelingen wel direct op deze weg ontsloten. Zo wordt tegenover de Berghorst een appartement gerealiseerd met een uitrit op de Ebbinge Wubbenlaan en ontsluit het nieuwbouwplan van VechtHorst aan de Ebbinge Wubbenlaan 12-14 ook direct op de weg zelf. Reclamanten zijn van mening dat als dat daar kan, moet dat hier ook kunnen.

Verkeersveiligheid
Reclamanten maken zich zorgen over de verkeersveiligheid op de Berkenlaan. Door enkel hier te ontsluiten neemt het aantal verkeersbewegingen in deze smalle straat, met een hoge parkeerdruk en veel spelende kinderen, onevenredig toe. Aanvullend komt de in-/uitrit nabij de kruising met de Boslaan, welke veel wordt gebruikt door fietsers en voetgangers, waaronder kinderen. Er zijn de afgelopen jaren al meerdere ongelukken gebeurd op het kruispunt Berkenlaan-Boslaan. Verkeer van rechts heeft voorrang op de Berkenlaan. Maar omdat er slechts af en toe iemand uit deze weg komt, verwachten de meeste verkeersdeelnemers geen van rechts komend verkeer. Dit alles in combinatie met de ook nog geprojecteerde 15 haakse parkeerplaatsen op de Berkenlaan maakt dat volgens reclamanten slechts één inrit, en de gekozen situering hiervan aan de Berkenlaan leidt tot een onacceptabele verslechtering van de verkeersveiligheid in hun straat.

Een (extra) ontsluitingsweg op de Ebbinge Wubbenlaan is volgens reclamanten veiliger en verlaagt de verkeersdruk op de Berkenlaan. Op dit moment zijn er twee ontsluitingen voor het dienstencentrum, één aan de Berkenlaan en één aan de Ebbinge Wubbenlaan, waardoor de drukte is verspreid. Van de uitrit op de Ebbinge Wubbenlaan wordt zonder ongelukken dagelijks gebruik gemaakt.

Overlast
Tot slot benoemt een aantal reclamanten dat het ontsluiten op de Berkenlaan leidt tot overlast veroorzaakt door de verlichting en de koplampen in de woningen van direct omwonenden.

<u>Gemeentelijke reactie</u>
De grondslag voor de keuze van een ontsluitingsweg op de Berkenlaan is het globaal stedenbouwkundig schetsontwerp nr. 2D. Op 12 april 2022 heeft de raad besloten dat dit schetsontwerp verder uitgewerkt kan worden in samenhang met het nader uitwerking van een verkeersveilige ontsluiting, inclusief de mogelijkheid van een (tweede) ontsluiting aan de Ebbinge Wubbenlaan. De verkeerskundige gevolgen van het gekozen ontwerp zijn door BonoTraffics, een onafhankelijk verkeerskundig bureau, in opdracht van de gemeente onderzocht. De uitkomsten van dit onderzoek staan in de memo 'Verkeerskundige analyse uitrit Berkenlaan, Staphorst', d.d. 30-06-2022.

Op 4 oktober 2022 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Realisatieovereenkomst locatie Dienstencentrum Staphorst. Dit na kennis te hebben genomen van de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan, de uitkomsten op onderzoeken ter uitvoering van het raadsbesluit d.d. 12 april 2022 (waaronder de memo 'Verkeerskundige analyse uitrit Berkenlaan') en enkele overige adviezen. Inhoudelijk gaven de uitkomsten van de onderzoeken en de adviezen geen aanleiding om het plan te herzien. Daarmee heeft de raad bepaald waar de bouwblokken en de in-/uitrit moeten komen te liggen.

Ontsluiting Berkenlaan
BonoTraffics concludeert in de memo dat de uitritconstructie juridisch voldoet aan de kenmerken conform de landelijke richtlijnen[1] uit CROW publicatie 'ASVV 2021, par. 14.1.2'. De uitrit is ruim genoeg voor grotere voertuigen, waaronder hulpdiensten. Autoverkeer komende van het parkeerterrein moet al het overige verkeer voor laten gaan. Dit principe zorgt voor duidelijkheid en een veilige voorrangsregeling die past bij de situatie. Daarnaast sluit de uitrit aan op een weg in een 30 km/u zone en is de gereden snelheid van autoverkeer dat het parkeerterrein verlaat laag vanwege de uitritconstructie. Autoverkeer dat vanuit het parkeerterrein links afslaat komt op minimaal zeven meter van de fietsoversteek op de Berkenlaan. Dit is voldoende afstand om haaks op de fiets-/wandeloversteek uit te komen en te kijken of er fietsers/wandelaars aankomen.

Voor- en nadelen (extra) ontsluiting Ebbinge Wubbenlaan
BonoTraffics heeft in de verkeerskundige analyse op basis van het globaal stedenbouwkundig schetsontwerp nr. 2D, twee mogelijke (extra) ontsluitingen op de Ebbinge Wubbenlaan onderzocht. Variant 1 is om een rijbaan aan de noordzijde van het perceel Berkenlaan 1 aan te leggen. Variant 2 ziet op een ontsluiting van het parkeerterrein tussen bouwblok 1 en 3 door richting Ebbinge Wubbenlaan.

De memo concludeert dat beide varianten leiden tot nadelige gevolgen voor de beoogde ruimtelijke kwaliteit, de leefbaarheid en de (verkeers)veiligheid op het perceel. Allereerst gaan beide varianten ten koste van het openbaar groen (respectievelijk 350m² en 320m²) op het perceel. Daarnaast wordt verwacht dat beide varianten leiden tot oneigenlijk gebruik van het parkeerterrein en tot extra conflictpunten tussen langzaam verkeer (zoals bewoners die zich van of naar hun woning of berging begeven of parkerende auto's) en autoverkeer. Tot slot komt bij variant 1 de rijbaan zeer dicht (ca. 1 meter) op de gevels te liggen, met onevenredige overlast (trillingen en weerkaatsing van geluid) voor de bewoners tot gevolg. Variant 2 gaat ten koste van vijf parkeerplaatsen, compensatie hiervan gaat ten koste van extra openbaar groen.

Wel bevestigt de verkeerskundige analyse de visie van reclamanten dat de nieuwe ontwikkeling ervoor zorgt dat er meer verkeer van de wegen rondom de nieuwe accommodatie, waaronder de Berkenlaan, gebruik gaat maken. Dit leidt voor de bewoners aan de Berkenlaan mogelijk tot extra lichthinder van vertrekkend autoverkeer vanuit de uitrit alsmede geluidhinder van de optrekkende voertuigen. Zowel het college van B&W als de gemeenteraad hebben dit in hun eerdere besluitvorming inzake de Realisatieovereenkomst erkend en meegewogen. Alles afwegende hebben beiden (B&W op 6 september, raad op 4 oktober 2022) besloten om geen (extra) ontsluiting voor het autoverkeer aan de Ebbinge Wubbenlaan in de planvorming op te nemen. De zienswijzen benoemen geen nieuwe argumenten die toen, mede vanuit de verkeersanalyse, niet bekend waren. Er is geen reden om dit punt te heroverwegen.

Verkeersveiligheid kruising Berkenlaan-Boslaan
Naar aanleiding van de reacties op de inloopavond op 30 augustus 2022 voor gebruikers en omwonenden van het dienstencentrum, is de verkeerssituatie en verkeersveiligheid in de Berkenlaan en dan met name ter hoogte van de kruising Berkenlaan-Boslaan nader ondergezocht. Deze kruising lig buiten het plangebied, waardoor participatie en besluitvorming hierover buiten deze planprocedure blijven. Opgemerkt wordt dat op 10 november 2022 tijdens een inloopavond opnieuw is gesproken met bewoners over de oversteek Berkenlaan-Boslaan. Met de bewoners is een aantal maatregelen besproken om de oversteek veiliger te maken en deze zijn uitgewerkt in twee varianten. Het college heeft op 14 februari 2023 besloten om de

[1] Dit zijn: inritblokken aan beide zijden, doorlopend trottoir en geen bochtbanden toegepast.

aanpassingen conform variant 1 te willen uitvoeren en zo de verkeersveiligheid van het kruispunt Berkenlaan-Boslaan te verbeteren. Deze uitkomst is met betrokkenen gedeeld.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Staphorst Dorp - Rouveen, ph Berkenlaan 1 te Staphorst'.

3.2.2 Verkeersveiligheid Berkenlaan

Reclamanten 1, 2, 3, 4, 6 en 7 maken zich zorgen over de verkeersveiligheid vanwege de volgende elementen uit het plan:

1. Parkeerdruk in relatie tot parkeernorm
2. Verkeersdruk – onjuiste onderzoeken
3. Haaksparkeren

1. Parkeerdruk in relatie tot parkeernorm
Meerdere reclamanten geven aan dat dagelijks de parkeerplekken aan de Berkenlaan, op het terrein van het dienstencentrum en in de directe omgeving vol staan. Dit is door één reclamant onderbouwd met enkele foto's. Een andere reclamant rekent voor dat de gehanteerde norm niet overeenkomt met de realiteit. In het drukste geval, een werkdagavond, zijn er volgens de in het plan gehanteerde rekenmethode 13,9 parkeerplekken nodig. Dit is volgens reclamant de helft van de parkeerplekken die in realiteit dan in gebruik zijn. Reclamanten vinden dat de parkeerdruk niet voldoende is onderzocht waardoor er geen realistisch beeld is van de huidige parkeerdruk. Tot slot benoemt een reclamant dat de zes langsparkeerplaatsen, die plaats maken voor haaksparkeren, ten onrechte zijn opgenomen/meegeteld in het bestemmingsplan om zo voor het dienstencentrum aan voldoende parkeerplekken te komen. Hierdoor blijven er te weinig parkeerplekken over voor bewoners aan de Berkenlaan, vooral 's avonds.

Gemeentelijke reactie
In de verkeerskundige analyse heeft BonoTraffics geadviseerd om een parkeeronderzoek uit te voeren en een parkeerbalans op te stellen, omdat de uitrit aan de Berkenlaan gevolgen heeft voor het parkeren. In het kader van zorgvuldigheid is ervoor gekozen om dit advies op te volgen. Te meer omdat door omwonenden in overleggen meermaals is aangedragen dat de parkeerdruk in het gebied hoog is. In opdracht van de gemeente heeft Mobycon, een onafhankelijk verkeerskundig bureau, een parkeeronderzoek uitgevoerd om de huidige parkeercapaciteit en parkeerdruk in deze omgeving te bepalen. Dit heeft geresulteerd in de memo 'Parkeeronderzoek Staphorst Berkenlaan, Staphorst', d.d. 20-07-2022. Deze memo was onderdeel van de stukken bij de al eerder genoemde besluitvorming inzake de Realisatieovereenkomst, op 4 oktober 2022 in de raad.

Paragraaf 4.3 van de Nota parkeerkengetallen benoemt de gemiddelde bandbreedte als standaardwerkwijze. Ook zijn hier de voorwaarden benoemd op basis waarvan bij uitzondering de hogere bandbreedte gebruikt moet worden. Naar het oordeel van de gemeente blijkt uit de memo, analyse en de praktijk dat aan deze voorwaarden niet wordt voldaan. De 'standaard' gemiddelde bandbreedte is terecht toegepast. In de toelichting op het bestemmingsplan is in paragraaf 4.12 per maatgevend moment in de parkeerberekening de parkeerbehoefte berekend voor de nieuwe ontwikkeling. De hoogst berekende parkeerbehoefte, op basis van de gemiddelde bandbreedte, voor de ontwikkeling is 43 parkeerplaatsen. Inclusief de compensatie van de door reclamanten genoemde vijf parkeerplaatsen die aan de Berkenlaan verdwijnen komen wij op 48 parkeerplaatsen. Het plan voorziet op eigen grond in 48 parkeerplaatsen en voldoet daarmee aan de normen die zijn gesteld in de Nota parkeerkengetallen.

Hoewel het plan zelfstandig voorziet in voldoende parkeerplaatsen is ook de parkeercapaciteit en - druk in de directe omgeving onderzocht. Het door Mobycon onderzochte plangebied bestond uit de openbare parkeerplaatsen aan de Berkenlaan, Ebbinge Wubbenlaan en de Churchilllaan. Er is voor dit gebied gekozen omdat de Nota Parkeerkengetallen uitgaat van de acceptabele loopafstanden die het CROW[2] hanteert. Volgens het CROW is voor bewoners 100 meter tussen de woning en de parkeerplaats een acceptabele loopafstand. Voor bezoekers is dit zelfs gesteld op 100 tot 250 meter. Binnen dit gebied is de openbare parkeercapaciteit 73 parkeerplaatsen. Hierbij zijn de 26 parkeerplaatsen beschikbaar op het huidige parkeerterrein aan de Berkenlaan niet meegerekend omdat ze, gelet op het bordje 'verboden toegang voor onbevoegden', niet op openbaar terrein liggen. Uit het onderzoek blijkt dat de parkeerdruk op de momenten van onderzoek laag is (12%-15%). De parkeerdruk is in de avond iets hoger dan in de nacht.

Geconcludeerd wordt dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein komen. In die gevallen dat het dienstencentrum op bepaalde piekmomenten toch meer bezoekers met de auto ontvangt dan is berekend conform de Nota parkeerkengetallen, dan kan op die specifieke momenten gebruik gemaakt worden van het parkeerterrein bij het kerkgebouw 'De Bron'. Uit het parkeeronderzoek blijkt namelijk dat er binnen acceptabele loopafstand (conform publicatie 381 CROW, zie tabel A13 uit deze publicatie) voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn.

<u>Conclusie</u>
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Staphorst Dorp - Rouveen, ph Berkenlaan 1 te Staphorst'.

2. Verkeersdruk – onjuiste onderzoeken
Dat de toename van het aantal verkeersbewegingen tot een lagere verkeersveiligheid leidt is onder punt 3.2.1 al benoemd. Aanvullend wordt door reclamanten benoemd dat de onderzoeken geen goed beeld geven van de werkelijke situatie. Eén reclamant stelt dat de verkeersanalyse geen goed beeld geeft van de huidige, werkelijke verkeersdruk. Zo zijn de onderzoeken in de zomervakantie en tijdens de coronaperiode uitgevoerd. In de avondspits passeert er in de huidige situatie veel sluipverkeer van industrieterrein De Baarge richting de oprit van A28 richting Meppel.

<u>Gemeentelijke reactie</u>
BonoTraffics heeft in de verkeerskundige analyse ook de mogelijke toename aan vervoersbewegingen als gevolg van deze ontwikkeling onderzocht. Dit is onderzocht op basis van de huidige en toekomstige maximale planologische situatie en de geldende verkeersgeneratie. Bij deze analyse is geen veldwerk uitgevoerd en voor de uitkomsten geldt dus dat er geen sprake kan zijn van een ongunstig meetmoment. Voor het opstellen van de memo 'Parkeeronderzoek Staphorst Berkenlaan, Staphorst', d.d. 20-07-2022 heeft Mobycon wel veldwerk uitgevoerd. Te weten op 5 en 6 juli 2022. Dit was in 2022 nog voor de zomervakantie, welke in regio noord op 16 juli begon. Ook waren er in de zomer van 2022 geen lockdown restricties meer van kracht.

De gemeente deelt het oordeel van reclamanten dat de onderzoeken, zijnde de verkeersanalyse en het parkeeronderzoek, onjuist zijn uitgevoerd niet. Wel wordt erkend dat het onderzoek van BonoTraffics in de berekeningen van het aantal verkeersbewegingen ten onrechte uitgaat van een bedrijfsverzamelgebouw. Een bedrijfsverzamelgebouw trekt minder verkeer dan een

[2] CROW is een Nederlandse stichting die zich opstelt als kennisinstituut voor (decentrale) overheden, aannemers en adviesbureaus voor infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer, en werk en veiligheid. CROW-normen zijn aanbevelingen en richtlijnen voor de constructie en veiligheid van openbare wegen, maar zijn geen norm of wetgeving.

maatschappelijke voorziening. Dit is voorafgaand aan de planprocedure al opgemerkt en om deze reden is BJZ in de toelichting van het bestemmingsplan uitgegaan van een buurt- en dorpscentrum. Een functiegroep die beter past bij het feitelijk gebruik van het dienstencentrum, een hogere parkeernorm kent dan een bedrijfsverzamelgebouw en een betere weergave geeft van de te verwachten verkeersgeneratie. norm die geldt voor een buurt- en dorpscentrum heeft twee voordelen:

Verwarring kan ontstaan door het verschil in feitelijk gebruik en het planologisch gebruik. Om een nieuwe situatie te vergelijken met de huidige situatie wordt in een bestemmingsplan niet gekeken naar wat feitelijk aanwezig is op het perceel, maar naar wat planologisch maximaal is toegestaan. Uitgaand van de huidige bestemming Maatschappelijk, het bestaande bouwvlak en de maximale bouwhoogte is in de vergelijking dus gerekend met een gebouw van 3.570 m^2 bruto vierkante meter vloeroppervlak (bvo). Dit betekent dat er, conform de CROW publicatie 'toekomstbestendig parkeren', maximaal 2.278 verkeersbewegingen per 24 uur optreden in de huidige situatie. Dit strookt niet met de beleving, zijnde de feitelijke situatie met één bouwlaag en circa 900 m2 bvo. In de praktijk wordt slechts een kwart van de planologisch maximale situatie aan bvo benut. Dit levert logischerwijs ook minder verkeersbewegingen, te weten 575.

Reclamanten hebben dus gelijk dat er ten opzichte van de feitelijke situatie met de nieuwe ontwikkeling een toename aan verkeersbewegingen gaat plaatsvinden. Dit leidt ook tot meer verkeer op de Berkenlaan en omliggende wegen. Echter is deze toename lager dan wat op basis van het geldende bestemmingsplan Staphorst Dorp-Rouveen maximaal al mogelijk is op het perceel. Hier komt bij dat de toename in verkeerintensiteit, zoals in de plantoelichting onder paragraaf 4.12.3 is verwoord, na deze ontwikkeling nog onder de maximaal acceptabele intensiteit blijft. De Berkenlaan heeft voldoende capaciteit om de toekomstige verkeersbewegingen van de nieuwe ontwikkeling, uitgaande van een dorps- en buurtcentrum, af te wikkelen. Voor het aantal motorvoertuigen maximaal per weg, wordt uitgegaan van de normen van het CROW, omdat de gemeente in haar beleid geen capaciteit/maximaal acceptabele intensiteiten heeft opgenomen. Volgens de CROW is de Berkenlaan een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom met een maximaal acceptabele intensiteit van 5.000 motorvoertuigen per etmaal (beide rijrichtingen samen).

<u>Conclusie</u>
Dit punt van de zienswijzen leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het plan. De onderzoeken zijn naar het oordeel van de gemeente correct uitgevoerd. In het bestemmingsplan is voor de berekening van het aantal verkeersbewegingen uitgegaan van het beoogd gebruik van het pand (dienstencentrum i.p.v. bedrijfsverzamelgebouw).

3. Haaksparkeren
Enkele reclamanten merken tot slot op dat uit de Nota parkeerkengetallen van de gemeente Staphorst blijkt dat haaksparkeren extra aandacht behoeft en voorkomen moet worden in het kader van gevaarlijke parkeersituaties (paragraaf 2.5). Reclamanten zijn van mening dat haaksparkeren in dit plan ook een gevaarlijke situatie oplevert. Zeker in combinatie met de nabij gelegen in-/uitrit van het terrein op de Berkenlaan en de genoemde kruising met de Boslaan.

<u>Gemeentelijke reactie</u>
In het coalitieakkoord 2014-2018 was inderdaad opgenomen dat haaksparkeren extra aandacht behoeft. In ze periode is ook de Nota parkeerkengetallen ontwikkeld en vastgesteld en daarmee is het hierin opgenomen. Achterliggende gedachte destijds was dat het haaksparkeren op de belangrijke, doorgaande wegen bij nieuwe ontwikkelingen voorkomen moet worden. De

Berkenlaan valt niet onder deze categorie wegen, maar is een erftoegangsweg. Haaksparkeren is langs deze wegen wel mogelijk, maar vraagt extra aandacht in het kader van verkeersveiligheid.

Zoals eerder genoemd heeft het college van B&W op 14 februari 2023 besloten om de verkeersveiligheid in de Berkenlaan, met name van het kruispunt Berkenlaan-Boslaan, te verbeteren. Omdat toen de zorgen van omwonenden over het haaksparkeren al bekend waren is besloten de haakse parkeervakken behorende tot dit plan met één meter te verdiepen. Hierdoor is er meer manoeuvreerruimte en bij het uitrijden beter zicht op naderend rijverkeer. Dit is ook al vertaald in de plankaart van dit ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast heeft haaksparkeren niet alleen nadelen, maar ook voordelen. Zo is er geen gevaar bij het openen portieren voor fietsers, zijn er geen in- en uitstappende personen op de rijbaan en verlagen bestuurders vaak hun snelheid als ze haakse parkeerplaatsen passeren.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Staphorst Dorp - Rouveen, ph Berkenlaan 1 te Staphorst'.

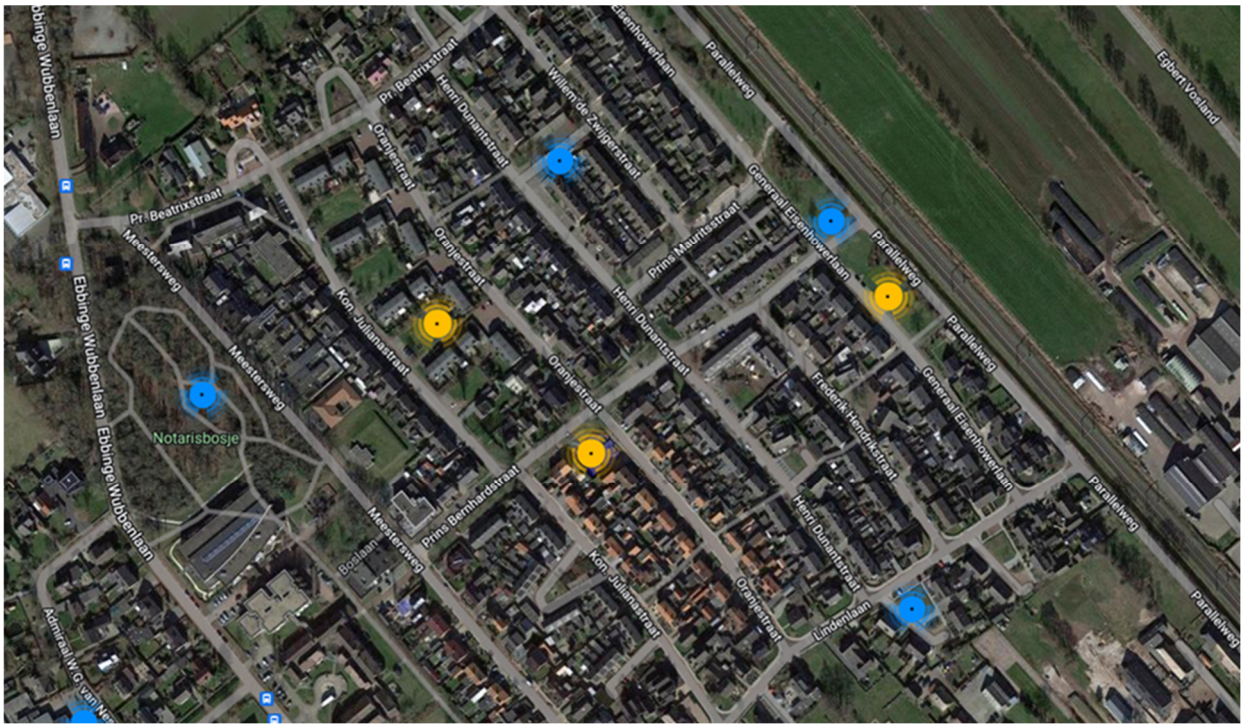
3.2.3 Gebrek aan mogelijkheden voor ontmoeting en spel

Reclamanten 1, 3, 4, 5 en 7 hebben aangegeven dat er door de raad in het voortraject is toegezegd dat in de planontwikkeling voldoende ruimte voor ontmoeting en spel komt. De ontwikkeling zorgt voor een verlies aan speelmogelijkheden voor de kinderen in de buurt. Dit is door reclamanten bij vrijwel alle bijeenkomsten, raadsvergaderingen dan wel op andere wijze meegegeven. Echter is in het plan op een Jeu de Boulesbaan na niets terug te vinden aan (speel)voorzieningen voor de jeugd.

Gemeentelijke reactie

Feitelijk is er in de huidige situatie geen openbare speelplaats op het perceel aanwezig. Het voormalige schoolplein van ruim 900m² en de groene ruimten worden echter wel als speel- en ontmoetingsruimte door de jeugd gebruikt. Deze 'informele' speelruimte komt inderdaad niet volledig terug in de nieuwe ontwikkeling. De gemeente Staphorst heeft geen vastgesteld beleid voor speelruimte waaraan een ontwikkeling getoetst dient te worden In algemene zin is het wenselijk dat kinderen tot 8 jaar de beschikking hebben over speelruimte binnen een straal van 200 meter en dat is in de omliggende omgeving aanwezig. Zie figuur 2 met huidige aanwezige openbare speelplekken.

De gemeenteraad heeft tijdens de vergadering van 22 juni 2021 (koersbepaling locatie Berkenlaan 1) het college opgeroepen in de buitenruimte, ten goede van de leefbaarheid, ook rekening te houden met ruimte voor spel en ontmoeting. In de Realisatieovereenkomst (4 oktober 2022 door de raad vastgesteld) is vastgelegd dat partijen nader afstemmen over de invulling van een spellocatie op de locatie. Tijdens de ter inzage legging, mede op basis van de signalen vanuit de inloopavonden/zienswijzen, hebben VechtHorst en gemeente al nader overleg gehad over dit onderwerp. In samenspraak is besloten om, naast de Jeu de Boulesbaan, op voorhand ook ruimte te reserveren voor ontmoeting en spel voor de doelgroep kinderen 0-8 jaar. Zie hiervoor de nieuwe terreinindeling. De raad wordt voorgesteld deze bij vaststelling als bijlage 3 van de toelichting toe te voegen aan het bestemmingsplan. De exacte, nadere invulling van deze ruimte is nog onderwerp van gesprek en ook iets wat niet in een bestemmingsplan wordt vastgesteld. Groen – en speelvoorzieningen zijn in de bestemming Wonen bij recht toegestaan.



FIGUUR 1 SPEELRUIMTE VERDELING STAPHORST NOORD

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan 'Staphorst Dorp - Rouveen, ph Berkenlaan 1 te Staphorst'. De nieuwe terreinindeling wordt toegevoegd als bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan 'Staphorst Dorp - Rouveen, ph Berkenlaan 1 te Staphorst'. Er wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de zienswijze.

3.2.4 Inbreuk op persoonlijke belangen omwonenden

Reclamanten 2, 3, 4, 6 en 7 benoemen in hun zienswijze dat de nieuwe ontwikkeling inbreuk veroorzaakt op hun persoonlijke belangen, waaronder: aantasting privacy door inkijk in de woning, vermindering zonlicht in de woning, overlast door inrit en parkeren voor de woning, verminderd woongenot en geluidsoverlast.

Gemeentelijke reactie
Ten aanzien van de inbreuk op de privacy, aantasting van uitzicht, vermindering van de lichtinval en vermindering van het woongenot (door o.a. inkijk) moet niet vergeleken worden met hetgeen feitelijk aanwezig is. De vergelijking moet gemaakt worden met hetgeen planologisch maximaal mogelijk is op een perceel. Voor zover een plan leidt tot een ander uitzicht, wordt opgemerkt dat het recht op een blijvend vrij uitzicht over het perceel van derden niet bestaat. Wat betreft de gevolgen van lichtinval wordt het volgende opgemerkt: in het plan wordt de maximale goothoogte van 6 naar 4,5 meter verlaagd en de maximale bouwhoogte van 9 naar 10,5 meter iets verhoogd. Deze wijzigingen in de hoogtematen leiden, gelet op de afstand tussen het nieuwe bouwvlak en de woningen op tegenovergelegen percelen, naar het oordeel van de gemeente niet tot onevenredige gevolgen qua lichtinval. Te meer gelet op het feit dat de zon pas in de avonduren (lente en zomerperiode) zo staat dat er vanuit het dienstencentrum schaduwwerking op kan treden richting de woningen aan de overzijde van de Berkenlaan.

Het nieuwe plan maakt een bouwblok (bouwblok 2) mogelijk parallel aan de Berkenlaan en daarmee tegenover de woningen van reclamanten. Deze bestaat uit twee bouwlagen, op de

onderste laag het dienstencentrum en op de bovenste laag woningen. De bovenwoningen liggen tegenover de woningen van reclamanten en hebben inderdaad zicht op de woningen en voortuinen. Echter staat de huidige maatschappelijke bestemming ook al functies toe van waaruit de gehele dag inkijk mogelijk is op de woningen en voortuinen. De vraag is of de inkijk vanuit het nieuwe bouwblok 2, in vergelijking met hetgeen nu planologisch kan, leidt tot een onevenredige inbreuk op de privacy. De gemeente vindt van niet. Allereerst is de onderlinge afstand tussen de nieuwbouw aan de Berkenlaan 1 en tegenovergelegen percelen minimaal 26 meter. Dit is in een stedelijke omgeving (woonwijk) een vrij ruime afstand. Voorts achten wij de inkijk acceptabel, omdat deze enkel ziet op de voorgevels en voortuinen van reclamanten, waar vanwege de ligging aan een openbare weg altijd al sprake is van inkijk en verminderde privacy. Het Burgerlijk Wetboek 5 stelt (artikel 50 BW 5) in dit kader zelfs expliciet dat het 'burenrecht' niet speelt als de percelen gescheiden zijn door een openbare weg of water.

De gemeente acht de onderlinge afstand tussen de percelen in lijn met een goede ruimtelijke ordening (bestuursrecht) en het privaatrecht. Vanuit het wonen in een bebouwde omgeving, aan de overzijde van een openbare weg, oordeelt de gemeente dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy. Er is in een woonwijk nu eenmaal zicht op de woningen en (voor)tuinen. Ieder individu kan met beplanting, gordijnen etc. zelf bepalen of hij/zij hier iets tegen wil doen. Het stedenbouwkundig ontwerp heeft in voldoende mate rekening gehouden met de onderlinge privacy. Bouwblok 2 krijgt Franse balkons aan de kant van de Berkenlaan, dus geen uitdragende balkons. VechtHorst doet op basis van de zienswijzen de toezegging dat uitdragende balkons ook niet mogelijk worden gemaakt, de planregels worden hierop aangepast.

De nieuwe ontwikkeling, waaronder de ontsluiting op de Berkenlaan en de toename van het aantal parkeerplekken langs de Berkenlaan, kunnen voor reclamanten leiden tot een toename van het waar te nemen geluid t.o.v. de huidige bebouwing en het huidige gebruik daarvan. Wel dient opgemerkt dat ten opzichte van het huidige planologisch maximum eerder is benoemd dat het aantal verkeersbewegingen (en daarmee potentieel geluidsoverlast) flink daalt met dit plan. De gemeente deelt de mening dat er door de toename van parkeerplekken langs de Berkenlaan een onevenredige toename aan geluidsoverlast ontstaat voor reclamanten niet. De parkeerplaatsen en de uitritconstructie zijn gelegen binnen een 30 km/u zone. De gereden snelheid van autoverkeer, dat het parkeerterrein verlaat, is laag vanwege de uitritconstructie. Geluidsoverlast van optrekkende auto's op de Berkenlaan, een 30 km/u weg, zal naar verwachting daarom niet onevenredig groot zijn. Zeker omdat de afstand tot het volgende kruispunt Ebbinge Wubbenlaan-Berkenlaan en Berkenlaan-Boslaan relatief beperkt is en het verkeer daar al weer snelheid dient te minderen. Vanuit de woningen valt, vanwege het ontbreken van uitpandige balkons bij blok 2, weinig geluidsoverlast te verwachten. Er is daarom naar het oordeel van de gemeente geen sprake van onevenredige geluidsoverlast als gevolg van het plan.

De betrokken partijen, VechtHorst en gemeente, begrijpen dat de uitritconstructie aan de Berkenlaan wel kan leiden tot overlast van naar binnen schijnende koplampen bij de woning van reclamanten. Mogelijk dat (bestaande) zichtbeperkend groen in de voortuin van reclamanten de impact van naar binnen schijnende koplampen al kan beperken. Mocht dit onvoldoende zijn dan is VechtHorst bereid om, in overleg met betrokkenen, voorzieningen te treffen die de impact van naar binnen schijnende koplampen beperken. Dit kan met praktische aanpassingen aan de uitritconstructie of door het vergoeden van voorzieningen in de tuin van reclamanten, zoals een hogere haag/ander groen.

<u>Conclusie</u>

Dit punt van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Staphorst Dorp - Rouveen, ph Berkenlaan 1 te Staphorst '. In de regels van het bestemmingsplan 'Staphorst Dorp – Rouveen, ph Berkenlaan 1 te Staphorst' wordt in artikel 5.2 opgenomen dat aan de gevel van bouwblok 2 geen uitdragende balkons toegestaan zijn. Daarnaast doet VechtHorst de toezegging mee te willen werken om de eventuele lichthinder voor afzonderlijke reclamanten van wegrijdende auto's uit de uitritconstructie op de Berkenlaan te verminderen.

3.3 Reclamant 1

Datum brief: 27-3-2023
Datum ontvangst: 28-3-2023

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

3.3.1 Zorgen om uitrit op Berkenlaan

Op dit moment zijn er 2 in-/uitritten voor de Berkenlaan 1, aan de Ebbinge Wubbenlaan en aan de Berkenlaan, waardoor de drukte is verspreid. Reclamant maakt zich zorgen over de verkeersveiligheid bij het toepassen van één enkele uitrit op de Berkenlaan. Vooral omdat de Boslaan veel wordt gebruikt door fietsers en kinderen. Tot slot merkt reclamant op dat tegenover de Berghorst een appartement wordt gerealiseerd met een uitrit op de Ebbinge Wubbenlaan, als dat daar kan, moet dat hier ook kunnen.

Gemeentelijke reactie
Voor de beantwoording en conclusie van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1.

3.3.2 Zorgen om aantal en type parkeerplaatsen

In de Berkenlaan zijn nu zes langsparkeerplaatsen, die plaatsmaken voor haaksparkeren. Reclamant maakt zich zorgen dat deze zes parkeerplaatsen worden opgenomen / meegeteld in het bestemmingsplan voor het dienstencentrum om hiervoor aan voldoende parkeerplekken te komen. Hierdoor blijven er te weinig parkeerplaatsen over voor de bewoners aan de Berkenlaan, vooral 's avonds. Reclamant geeft daarnaast aan dat haaksparkeren minder gemakkelijk, en verkeerkundig onveiliger, parkeren is.

Gemeentelijke reactie
Voor de beantwoording en conclusie van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2.

3.3.3 (Waardevolle) bomen verdwijnen

Reclamant merkt op dat ze twee bomen, die door de bewoners van de Berkenlaan zijn uitgekozen, niet terug zien aan de Berkenlaan. Ook op hun vraag wat er met de waardevolle boom achter op het perceel gebeurd is, is geen duidelijk antwoord gegeven. De Omgevingskamer heeft verzocht dat deze behouden moet blijven. Op het beeldkwaliteitsplan zien zij één boom achterop het perceel. Als dit dezelfde waardevolle (eiken) boom is, dan wordt parkeren zeker een probleem. Niemand wil zijn auto's hieronder zetten i.v.m. grote eikels die eraf vallen.

Gemeentelijke reactie
Aan de Berkenlaan staan tussen de Ebbinge Wubbenlaan en het kruispunt Berkenlaan-Boslaan in groenvakken tussen de rijbaan en het voetpad vier jonge bomen. Van deze bomen moeten er twee plaatsmaken voor de uitritconstructie van de nieuwe ontwikkeling en de parkeerplaatsen

aan de Berkenlaan. Het betreffen twee jonge amberbomen (liquidambar styraciflua). Deze kunnen verplant worden naar een plek in het plan waar deze blijvend een toegevoegde waarde hebben voor de toekomst. Zie hiervoor het bijgevoegde terreinindeling. De overige jonge boompjes langs de Berkenlaan blijven behouden op de plek waar ze nu staan.

Achterop het perceel, aan de kant van de Boslaan, staat een waardevolle boom. Het gaat om een eik die qua leeftijd en formaat waardevol is. De gemeente kan niet uitsluiten dat er geen klachten of overlast als gevolg van deze eik en vallende eikels in de herfst op het parkeerterrein komen. De overlast beperkt zich echter alleen tot de herfstperiode en tot enkele direct naastgelegen parkeerplaatsen. Er is daarom geen sprake van zodanige hinder, dat het nodig wordt geacht om enkel hiervoor de waardevolle boom te kappen. Wel is de kruin van de boom asymmetrisch gegroeid. Er wordt nog onderzocht of de boom voldoende waarde heeft om behouden te blijven en of de boom in de toekomstige situatie toch te veel overlast zal kunnen gaan geven. In het geval besloten wordt dat de boom gekapt mag worden, zal hiervoor in de plaats een nieuwe boom geplant worden, die beter past in de nieuwe situatie.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Staphorst Dorp - Rouveen, ph Berkenlaan 1 te Staphorst'. Er komt een nieuwe terreinindeling welke wordt toegevoegd als bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan 'Staphorst Dorp - Rouveen, ph Berkenlaan 1 te Staphorst'.

3.3.4 Geen plek voor ontmoeting en spel voor kinderen

Reclamant merkt op dat er plaats zou komen in het plan voor ontmoeting en spel. Het enige wat reclamant ziet is een Jeu de Boules baan. Het nieuwe groen in het plan biedt geen plek voor ontmoeting en spel voor kinderen. Reclamant merkt op dat het terrein geen openbaar karakter heeft en er daarom geen kinderen zullen spelen. Dit is nadelig voor de leefbaarheid in de straat. Het speelveld bij de Willem Alexanderschool is ver weg en tevens moeten de kinderen daarvoor de Ebbinge Wubbenlaan over steken.

Gemeentelijke reactie
Voor de beantwoording en conclusie van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.2.3.

3.4 Reclamant 2

Datum brief: 28-03-2023
Datum ontvangst: 28-03-2023

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

3.4.1 Verkeersveiligheid haaksparkeren en ontsluiting op Berkenlaan

Reclamant merkt op dat er geen onderbouwing ten grondslag ligt aan de keuze voor een enkele ontsluiting op de Berkenlaan en maakt zich zorgen over de (verkeers)veiligheid op de Berkenlaan. Het is een smalle straat met een hoge parkeerdruk en er spelen veel kinderen op straat. Uit de ontsluitingsweg heeft het verkeer voorrang. Maar omdat er slechts af en toe iemand uit deze weg komt, verwachten de meeste verkeersdeelnemers geen van rechts komend voertuig. Dit alles samen kan gevaarlijke situaties opleveren. Een ontsluitingsweg op de Ebbinge Wubbenlaan is volgens reclamant veiliger.

Reclamant merkt daarnaast op dat uit de Nota parkeerkengetallen van de gemeente Staphorst blijkt dat haaksparkeren extra aandacht behoeft en voorkomen moet worden in het kader van gevaarlijke parkeersituaties (paragraaf 2.5). Reclamant is van mening dat haaksparkeren in dit plan ook een gevaarlijke situatie oplevert.

Gemeentelijke reactie
Voor de beantwoording en conclusie van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1 en 3.2.2.

3.4.2 Verkeers- en parkeerdruk

Reclamant verwacht, in tegenstelling tot de berekeningen van de gemeente, dat het aantal verkeersbewegingen toeneemt met negatieve gevolgen voor de verkeersveiligheid. Reclamant heeft foto's aangeleverd waaruit blijkt dat de parkeerdruk in de Berkenlaan reeds hoog is. Dit wordt versterkt door (een toename van) de bezorgdiensten, ook richting de nieuwe woningen, welke doorgaans een extra onveilige en drukke verkeerssituatie creëren.

Reclamant merkt op dat er geen onderbouwing is dat hulpdiensten in het geval van calamiteiten op tijd ter plaatse kunnen zijn. De locatie is alleen bereikbaar via de Berkenlaan waardoor zeker bij calamiteiten een onacceptabele verkeersdruk ontstaat. Dit belemmert de toegankelijkheid van hulpdiensten.

Gemeentelijke reactie
Voor de beantwoording en conclusie van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1 en 3.2.2.

3.4.3 Inbreuk belangen cliënt

De nieuwe ontwikkeling is gelegen tegenover het perceel van reclamant. De ontsluitingsweg is beoogd ter hoogte van de woning van reclamant. Reclamant geeft aan dat de ontwikkeling leidt tot inbreuk van zijn privacy, aantasting van het uitzicht, geluidsoverlast, overlast van naar binnen schijnende koplampen uit de ontsluitingsweg en vermindering van het woongenot.

Gemeentelijke reactie
Voor de beantwoording en conclusie van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.2.4.

3.4.4 Planschade

Reclamant geeft aan dat de ontwikkeling leidt tot een waardevermindering van zijn woning. Reclamant zal in ieder geval een claim indienen bij de gemeente vanwege planschade als het ontwerpbestemmingsplan op de huidige wijze wordt vastgesteld.

Gemeentelijke reactie
Als gevolg van dit bestemmingsplan kan sprake zijn van waardevermindering voor reclamant. Voor dergelijke situaties heeft de wetgever voorzien in een zogenaamde planschaderegeling, waarbij door een onafhankelijke instantie wordt geadviseerd over de vraag of sprake is van waardevermindering. Reclamant kan hier t.z.t. onder bepaalde voorwaarden een beroep op doen. Voor meer informatie wordt verwezen naar de gemeentelijke website (https://www.staphorst.nl/planschade). Bij dit soort verzoeken geeft de gemeente mee dat er een vergelijk wordt gemaakt met hetgeen planologisch maximaal mogelijk was op basis van het daarvoor geldende bestemmingsplan en dus niet met de bestaande, feitelijke situatie.

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Staphorst Dorp - Rouveen, ph Berkenlaan 1 te Staphorst'.

3.5 Reclamant 3

Datum brief: 3-4-2023
Datum ontvangst: 3-4-2023

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

3.5.1 Zorgen dat het dienstencentrum op dit perceel zal verdwijnen

Reclamant vindt het onacceptabel dat de bestemming "Maatschappelijk" volledig vervalt in het plangebied. Dit geeft volgens reclamant aan dat het (nog steeds) de bedoeling is dat het dienstencentrum op dit perceel zal verdwijnen, zodat er zo snel mogelijk appartementen kunnen komen. Met de functieaanduiding "Maatschappelijk" komt er een kleine recreatieruimte terug in plaats van een dienstencentrum. Reclamant vindt dat een zelfstandig, vrijstaand laagbouw dienstencentrum langs de Berkenlaan behouden moet blijven, vanwege het maatschappelijk, sociaal en cultureel belang van een dienstencentrum voor alle inwoners van Staphorst, ongeacht geloofsovertuiging. De vele huidige gebruikers willen graag dat het dienstencentrum terug komt op deze locatie. Tot slot ligt de ingang van het nieuwe dienstencentrum verborgen achter parkeerplaatsen, hetgeen onrecht doet aan het belang van het dienstencentrum.

Gemeentelijke reactie

Het dienstencentrum vervalt niet. De aanduiding zorgt er voor dat het gebruik bij recht is toegestaan. In de privaatrechtelijke overeenkomst hebben gemeente en VechtHorst voor eerst een periode van 20 jaar afgesproken voor de huur, welke nadien bij voortblijvende behoefte telkens met 15 jaar wordt verlengd. Dit in relatie met een efficiënter gebruik van het pand, waar nieuwbouw de mogelijkheid toe biedt, maakt dat de raad vindt dat een maatschappelijke voorziening van 420 m2 bvo op deze locatie volstaat. Zie hierover ook de gemeentelijke reactie op het volgende punt onder 3.5.2.

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Staphorst Dorp - Rouveen, ph Berkenlaan 1 te Staphorst'.

3.5.2 Geen budget voor renovatie/vernieuwen DC is niet steekhoudend

Reclamant is van mening dat de bewering dat de gemeente geen geld heeft om het dienstencentrum grondig te renoveren of nieuw terug te bouwen niet steekhoudend is. In voorgaande jaren was al duidelijk dat het dienstencentrum gerenoveerd/vervangen moest worden en toen had er geld gereserveerd kunnen worden. Het is een kwestie van prioriteiten stellen waarvoor je geld wilt vrij maken. Reclamant merkt op dat er een forse erfpacht betaald moet worden voor deze ontwikkeling.

Gemeentelijke reactie

De raad heeft op 17 november 2020 de Strategische visie gebouwen (2020-2024) vastgesteld, met daarin de visie op het beheer van het gemeentelijk vastgoed van de gemeente Staphorst. Hierin is over het dienstencentrum opgenomen dit gebouw in de nabije toekomst te gaan slopen en een

nieuw gebouw (in combinatie met wonen) te realiseren. De gemeente heeft Vechthorst daarom gevraagd mee te denken en te investeren in de combinatie van woningbouw en een dienstencentrum. De Vechthorst heeft aangegeven mee te willen werken. Op 22 juni 2021 heeft de raad vervolgens kennis genomen van de notitie Toekomst Dienstencentrum. In deze notitie staan de uitkomsten van een uitgebreide inventarisatie en onderzoek van het huidige gebruik in relatie tot de toekomst van het Dienstencentrum opgenomen.

De gemeente heeft bewust gekozen voor woonstichting VechtHorst, omdat hiermee prestatieafspraken zijn gemaakt en een langdurige samenwerking bestaat in de gemeenschappelijke opgaven. Dit biedt, ten opzichte van een projectontwikkelaar, voordelen waaronder de erfpachtconstructie. Deze afspraak ziet erop dat de gemeente erfpacht ontvangt voor het gebruik van zijn gronden, welke wordt verrekend met de huur van de ruimten voor het dienstencentrum. Tevens is het zo dat de gemeente met erfpacht eigenaar van de grond blijft en derhalve grip houdt op de locatie, op zowel korte als lange termijn. Tot slot biedt de samenwerking het voordeel dat er meer betaalbare woningen komen in de kern Staphorst voor doelgroepen die (op lange termijn) moeilijk aan woonruimte komen.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan ‘Staphorst Dorp - Rouveen, ph Berkenlaan 1 te Staphorst’.

3.5.3 Teveel appartementen en te hoog bouwvolume

Reclamant is van mening dat het nieuwe bestemmingsplan teveel appartementen mogelijk maakt en het complex te hoog wordt. Tegenover het plangebied staan drie vrijstaande woningen en één twee-onder-een kap woning. De tweede en derde woonlaag van de hoofdgebouwen binnen het plangebied passen daarom niet in het straatbeeld. Reclamant is niet tegen woningbouw op het perceel, maar het moet kleinschaliger. Denk aan grondgebonden woningen in de vorm van een hofje of een zgn. Knarrenhof. Hier komt bij dat er geen sprake is van een evenwichtige spreiding van sociale huurwoningen over de gemeente. Vooral in de nieuwbouwwijken is het percentage sociale huurwoningen gering.

Gemeentelijke reactie
De gemeente merkt op dat tegenover de woning van reclamant bouwblok 2, met twee en niet drie woonlagen komt. Stedenbouwkundig sluit dit bouwblok aan bij de bij de bestaande bebouwing aan de Berkenlaan, welke grotendeels bestaat uit woningen met twee verdiepingen en een kap. Het is stedenbouwkundig ook vergelijkbaar met hetgeen nu planologisch is toegestaan. In bestemmingsplan Staphorst Dorp-Rouveen kent dit perceel de bestemming ‘Maatschappelijk’. Het bouwvlak ligt tegenover het gehele perceel van reclamant en mag voor 100% bebouwd worden. Dit met een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter. De feitelijke situatie van één bouwlaag is dus niet het stedenbouwkundig maximum, er kan bij recht een hoger gebouw met maatschappelijke voorziening (en wonen in samenhang met deze voorzieningen) gerealiseerd worden. Het verschil in impact op de woning van reclamant tussen een gebouw van 9 meter hoog (nu al toegestaan) ten opzichte van de geplande bouwhoogte van 10,5 meter (met lagere goothoogte) wordt als beperkt, en niet onevenredig, beschouwd. Te meer gelet op het feit dat in de directe omgeving voor alle percelen met een woonbestemming een maximale bouwhoogte van 12 meter geldt.

Ten aanzien van de spreiding van sociale huurwoningen over de dorpskernen wordt opgemerkt dat de woningvoorraad van VechtHorst wel degelijk gespreid is. Echter vinden er relatief veel (her)ontwikkelingen plaats in Staphorst Noord, waardoor het lijkt alsof enkel daar sociale

huurwoningen zijn/komen. In recente ontwikkelingen zoals De Slagen fase 2, Rouveen Zuid fase 1 en de Levensboomlocatie in Rouveen zijn wel degelijk sociale huurwoningen opgenomen.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Staphorst Dorp - Rouveen, ph Berkenlaan 1 te Staphorst'.

3.5.4 Inbreuk op privacy en minder lichtinval

De tweede en derde woonlagen van de hoofdgebouwen geven inbreuk op de privacy van reclamant en veroorzaken minder lichtinval in de woning. Het plan zal de woonomgeving van reclamant immens veranderen. Alles komt ongeveer voor de woning van reclamant te staan. De rust zal verdwijnen uit de straat, waarbij de privacy en het woongenot ernstig worden aangetast.

Gemeentelijke reactie
Voor de beantwoording en conclusie van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.2.4.

3.5.5 Inrit aan Berkenlaan leidt tot onveilige verkeerssituatie en overlast

Reclamant merkt op dat slechts één in-/uitrit, en de situering hiervan, aan de Berkenlaan, direct naast de kruising met de Boslaan en in combinatie met 15 haakse parkeerplaatsen leidt tot een verslechtering van de verkeersveiligheid in de straat. De Berkenlaan is een smalle straat. Er is vanuit het plan door B&W wel, in samenwerking met de buurtbewoners, extra ingezet op het veiliger maken van het kruispunt Berkenlaan-Boslaan maar reclamant ervaart dit als een weinigzeggende handreiking. De in-/uitrit aan de Berkenlaan moet er helemaal niet komen. Deze is verkeersonveilig en leidt tot overlast voor direct omwonenden door de verlichting en het inschijnen van koplampen bij het uitrijden. Waarom is er geen aansluiting gezocht bij de huidige situatie en/of situering van parkeerplaatsen aan de kant van de Ebbinge Wubbenlaan of gespiegeld aan de situatie Berghorst?

Gemeentelijke reactie
Voor de beantwoording en conclusie van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1.

3.5.6 Plan leidt tot veel meer verkeersbewegingen dan huidige situatie

Reclamant merkt op dat vergeleken met de huidige situatie er veel meer verkeersbewegingen ontstaan. Dit wordt volgens reclamant onzorgvuldig onderbouwd in de onderzoeken, mede door suggestieve vraagstellingen in onderzoeksopdrachten. Reclamant vindt het onverteerbaar dat het plan gerealiseerd wordt ten koste van het woongenot van de huidige bewoners van de Berkenlaan.

Gemeentelijke reactie
Voor de beantwoording en conclusie van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2.

3.5.7 Niet/nauwelijks ruimte voor ontmoeting en spel jeugd

Reclamant merkt op dat er nu veel speelruimte aanwezig is voor de jeugd op het perceel Berkenlaan 1. Hier blijft in het nieuwe plan niets/nauwelijks wat van over. Dit terwijl de gemeente heeft aangegeven ruimte voor ontmoeting en spel, ten goede van de leefbaarheid in de wijk, belangrijk te vinden. Een Jeu de Boules baan is niet voldoende. Zeker niet als deze verplaatst

wordt naar een van de drukkere plekken op de kavel onder overlast gevende bomen (eikels vallen).

Gemeentelijke reactie
Voor de beantwoording en conclusie van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.2.3.

3.5.8 Bomen verdwijnen

Reclamant geeft aan dat van de weinige bomen uit de Berkenlaan, er twee moeten plaatsmaken voor dit plan.

Gemeentelijke reactie
Voor de beantwoording van dit punt uit de zienswijze wordt verwezen naar paragraaf 3.3.3.

3.5.9 Gemeente heeft participatie niet goed opgepakt

Reclamant geeft aan dat de inspraak van omwonenden bij dit project niet goed is gedaan door de gemeente. De raad besloot onder andere dat er een participatieplan moest worden ontwikkeld voor de omwonenden op basis van trede 2 van de participatieladder. Reclamant zegt te zijn overvallen door een brief van de gemeente d.d. 26 mei 2021 over het wijzigen van het bestemmingsplan voor Berkenlaan 1. Vanwege de coronaperiode heeft de participatie uitsluitend plaatsgevonden via online-bijeenkomsten met alle beperkingen van dien. Een ongemak dat door alle betrokken partijen is erkend. Reclamant stelt dat de laatste bijeenkomst fysiek plaats had kunnen vinden, maar dat de gemeente hier niet aan mee wilde werken. Als gevolg hiervan voelt reclamant zich als bewoner niet serieus genomen in het participatietraject. Grotere spelers als VechtHorst en de Berghorst (op wiens inspraak wel aanpassingen zijn gedaan) maken samen met de gemeente de dienst uit.

Gemeentelijke reactie
De gemeente heeft direct omwonenden, waaronder reclamant, met genoemde brief (d.d. 26 mei 2021) juist vroeg in het proces geïnformeerd over het voornemen om de locatie Berkenlaan 1 te herontwikkelen. Dit was voorafgaand aan de raadsvergadering van 22 juni 2021 waarin de gemeenteraad ging spreken over de intentieovereenkomst tussen Woonstichting VechtHorst en Gemeente Staphorst inzake de herontwikkeling van dit perceel. De raad heeft die avond positief besloten. Onderdeel van het besluit is het kader voor het participatieplan dat samen met de Vechthorst ontwikkeld moest worden. Een kader uitgaand van trede 2 (raadplegen) van de participatieladder. Trede 2 van de participatieladder houdt in dat meningen of ideeën worden gehoord en zoveel mogelijk geprobeerd wordt deze meningen of ideeën mee te nemen in de planuitwerking. Er is echter geen verplichting voor de gemeente om de plannen op basis van deze meningen of ideeën aan te passen.

Ter uitvoering van het door de raad bepaalde kader hebben vervolgens, tussen december 2021 t/m februari 2022, met de eigenaren/bewoners van naastgelegen panden en de diverse gebruikers van het dienstencentrum een drietal online bijeenkomsten plaatsgevonden. In onderstaande tabel staat beschreven wat er tijdens deze bijeenkomsten is besproken.

Bijeenkomst	Wanneer	Samenvatting
1	6-12-2021	- Presentatie van drie globale schetsontwerpen - Omwonenden en gebruikers werden in de gelegenheid gesteld om hun mening hierover te geven
2	12-1-2022	- Bespreking van de ontvangen reacties naar aanleiding van 1e bijeenkomst - Terugkoppeling bespreking met de stedenbouwkundige van de

		Omgevingskamer - Presentatie aanvullend schetsplan
3	2-2-2022	- Melding ontvangen reacties naar aanleiding van 1e bijeenkomst - Presentatie nieuwe schetsontwerpen, model 2C en model 2D - Afstemming keuze schetsontwerpen om tot een gezamenlijk voorkeursmodel te komen.

Reclamant heeft zich opgegeven voor de eerste online bijeenkomst, op 6 december 2021. Alle deelnemers van de 1e bijeenkomst hebben automatisch weer een uitnodiging ontvangen voor de 2e en 3e online bijeenkomst. Alle bijeenkomsten waren online via MS Teams, in verband met de geldende coronamaatregelen. De gemeente is het niet eens met reclamanten dat de 3e bijeenkomst fysiek plaats had kunnen vinden. Indien dit naar inzien van de gemeente mogelijk was geweest, was deze bijeenkomst fysiek georganiseerd.

Tijdens de drie bijeenkomsten en de ontvangen reacties hebben omwonenden aangegeven minder positief tegenover deze herontwikkeling te staan. Al de genoemde bezwaren zijn specifiek in de 2e bijeenkomst besproken en toegelicht. Om tegemoet te komen aan deze reacties en het advies van de stedenbouwkundige van de Omgevingskamer is het aantal woningen neerwaarts bijgesteld van 30 woningen en 420 m^2 voor sociaal maatschappelijke functie naar 23-25 woningen en 420 m^2. Tijdens de 3e bijeenkomst heeft een niet openbare peiling (digitaal) plaats gevonden. Daarbij hebben de gebruikers van het dienstencentrum en andere betrokkenen op een enkele reactie na als voorkeur model 2D ingebracht. De omwonenden hebben zich nagenoeg unaniem onthouden van deze keuzemogelijkheid door geen voorkeurmodel kenbaar te maken.

De gemeente vindt dat tijdens de bijeenkomsten alle deelnemers voldoende zijn geïnformeerd over de herontwikkeling en een ieder ook voldoende ruimte/mogelijkheid is geboden in te spreken. De bezwaren van omwonenden zijn gehoord, gebundeld en waar mogelijk hebben deze ook geleid tot aanpassingen (zoals het afschalen van het aantal te realiseren woningen). Daarnaast zijn alle betrokkenen, waaronder reclamant, gedurende het traject actief geïnformeerd door middel van nieuwsbrieven.

<u>Conclusie</u>
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan ‘Staphorst Dorp - Rouveen, ph Berkenlaan 1 te Staphorst’.

3.6 Reclamant 4

Datum brief: 03-04-2023
Datum ontvangst: 03-04-2023

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

3.6.1 De parkeernorm komt niet overeen met de realiteit.

Reclamant geeft aan dat dagelijks de parkeerplekken aan de Berkenlaan, op het terrein van het dienstencentrum en op het parkeerterrein voor de kerk ‘de Bron’ vol staan. Reclamant rekent voor dat de gehanteerde norm niet overeenkomt met de realiteit. In het drukste geval, een werkdagavond, zijn er volgens de in het plan gehanteerde rekenmethode 13,9 parkeerplekken nodig. Dit is volgens reclamant de helft van de 25 parkeerplekken die op een drukke avond met droog weer in gebruik zijn op het parkeerterrein van het dienstencentrum. Bij regen is er zelfs in

de straat geen plek meer vrij. Voorts vindt reclamant dat de parkeerdruk niet voldoende is onderzocht waardoor er geen realistisch beeld is van de huidige parkeerdruk. Tot slot maakt reclamant zich ernstig zorgen om het parkeren van haar cliënten en de groei van het bedrijf.

Gemeentelijke reactie
Voor de beantwoording en conclusie van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2. In aanvulling op dit algemene antwoord wordt in relatie tot het eigen bedrijf opgemerkt dat bij een bedrijf of beroep aan huis het gemeentelijk beleid voorschrijft dat qua parkeren op eigen grond wordt voorzien. De ontwikkeling kan om deze reden het bedrijf van reclamant niet in de weg staan.

3.6.2 Toename verkeersdrukte ten koste van veiligheid
Reclamant geeft aan dat door een uitrit te maken aan de Berkenlaan het drukker wordt in de straat. Dit gaat ten koste van de veiligheid, omdat de uitrit gesitueerd is nabij de kruising met de Boslaan. Een uitrit op de Ebbinge Wubbenlaan zou niet mogelijk zijn in verband met de huidige verkeersdrukte op deze straat. Dit bevreemdt reclamant omdat er nu al een uitrit op de Ebbinge Wubbenlaan is waar zonder ongelukken dagelijks gebruik van wordt gemaakt. Reclamant vraagt zich dan ook af waarom een uitrit tegenover de Churchilllaan, tussen de Berghorst en het plangebied niet is onderzocht. Dit punt is ook meermaals tijdens de participatieavonden naar voren gebracht. De verkeersbewegingen met een inrit aan de Berkenlaan zijn volgens reclamant groter en onveiliger, omdat daar veel kinderen langs fietsen.

Gemeentelijke reactie
Voor de beantwoording en conclusie van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1 en 3.2.2.

3.6.3 Geen speelmogelijkheden voor kinderen
Reclamant geeft aan dat er rekening gehouden zou worden met een speelveld voor de vele kinderen uit de buurt. Het enige dat er komt is een Jeu de Boules baan, dat los staat van een speelveld / mogelijkheden voor de kinderen. Is onderzocht of er wel ruimte is voor speelmogelijkheden voor kinderen?

Gemeentelijke reactie
Voor de beantwoording en conclusie van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.2.3.

3.6.4 Verminderd woongenot en inbreuk op privacy
Reclamant geeft aan dat realisatie van het bestemmingsplan zal leiden tot een vermindering van het woongenot. De bouw van een appartementencomplex met zicht op/in hun woning leidt tot inbreuk op hun privacy.

Gemeentelijke reactie
Voor de beantwoording en conclusie van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.2.4.

3.7 Reclamant 5
Datum brief: 04-04-2023
Datum ontvangst: 05-04-2023

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

3.7.1 Beperking speelmogelijkheden voor kinderen

Reclamant geeft aan al tevergeefs meerdere malen bij verschillende gelegenheden de inperking van speelmogelijkheden voor kinderen onder de aandacht van de gemeente te hebben gebracht. Reclamant merkt op dat in alle gemaakte plannen nog steeds geen speelgelegenheid en/of speeltoestellen voorkomen. Het zou rechtvaardig zijn, voordat er verder wordt gewerkt aan dit plan, een goede speelgelegenheid voor de talrijke huidige buurtkinderen, te waarborgen.

Gemeentelijke reactie

Voor de beantwoording en conclusie van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.2.3.

3.8 Reclamant 6

Datum brief: 04-04-2023
Datum ontvangst: 05-04-2023

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

3.8.1 Toename verkeersdruk wordt hoger dan verkeersanalyse

Reclamant stelt dat de verkeersanalyse geen goed beeld geeft van de huidige, werkelijke verkeersdrukte. Ze verwachten dat de verkeersdruk sterk zal toenemen. De onderzoeken zijn uitgevoerd op enkele momenten tijdens de zomervakantie en de coronaperiode. Tijdens de avondspits passeert er in de huidige situatie veel sluipverkeer van industrieterrein De Baarge richting de oprit van de A28 richting Meppel.

Gemeentelijke reactie

Voor de beantwoording en conclusie van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2.

3.8.2 Ontsluiting op Berkenlaan leidt tot onveilige verkeerssituatie

Reclamant stelt dat een in-/uitrit uitkomend op de Berkenlaan, nabij de kruising met de Boslaan, een verkeersonveilige situatie oplevert. De Boslaan is een fietspad dat veel gebruikt wordt door fietsers en voetgangers. Op de kruising Berkenlaan-Boslaan hebben al meerdere ongelukken plaatsgevonden. Als gevolg van dit plan neemt de verkeersdruk op de Berkenlaan toe waardoor de verkeersveiligheid verslechterd, aldus reclamant. Zeker in combinatie met het haaksparkeren en het bijbehorende gemanoeuvreer. Een (extra) ontsluiting op de Ebbinge Wubbenlaan, zoals in de huidige situatie, zou volgens reclamant de verkeersdruk, en het risico op ongevallen met fietsers op de kruising met de Boslaan, verlagen.

Gemeentelijke reactie

Voor de beantwoording en conclusie van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1.

3.8.3 Te weinig parkeerplekken voor bewoners

Reclamant merkt op dat als het haaksparkeren, welke het huidige langsparkeren vervangt, volledig bedoeld is voor het dienstencentrum, de buurtbewoners inleveren op het aantal

parkeerplaatsen. Deze langsparkeerplaatsen zijn nu 's avonds gevuld met auto's van bewoners van de Berkenlaan.

Gemeentelijke reactie
Voor de beantwoording en conclusie van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2.

3.8.4 Overlast door inrit en parkeren voor woning
Reclamant merkt op dat de in/-uitrit overlast veroorzaakt door koplampen van wegrijdende auto's in de eigen woning. Dit geldt ook voor het haaksparkeren, waarbij tevens overlast ontstaat door het klappen van autoportieren en het starten en optrekken van auto's.

Gemeentelijke reactie
Voor de beantwoording en conclusie van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.2.4.

3.8.5 Vermindering privacy en zonlicht in woning
Reclamant geeft aan dat de maximum bouwhoogte 1,5 meter hoger wordt dan het huidige bestemmingsplan toestaat. Dit betekent een vermindering van zonlicht in de eigen woning in de namiddag en avond. Daarnaast heeft de bestemmingswijziging van maatschappelijk naar wonen een negatief effect op hun privacy. Reclamant heeft nu geen overburen, dit verandert waardoor er met dit plan inkijk ontstaat in de eigen woning en voortuin.

Gemeentelijke reactie
Voor de beantwoording en conclusie van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.2.4.

3.9 Reclamant 7
Datum brief: 04-04-2023
Datum ontvangst: 05-04-2023

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

3.9.1 Plan in strijd met de Omgevingsverordening Provincie Overijssel
Reclamant stelt op grond van artikel 2.2.2, tweede lid, van de provinciale Omgevingsverordening, vast dat een bestemmingsplan in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen mag voorzien, zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw. Uit de toelichting van het bestemmingsplan volgt dat het gemeentelijk woonbeleid aangeeft dat er behoefte is aan 30 sociale huurwoningen in de periode 2021 tot 2030. Reclamant concludeert hieruit dat de provinciale Omgevingsverordening voorschrijft dat dit bestemmingsplan dan maximaal 24 sociale huurwoningen mogelijk mag maken. Hier komt bij dat de plantoelichting niet inzichtelijk maakt hoeveel van de 30 sociale huurwoningen al zijn voorzien.

Ten tweede merkt reclamant op dat er in geen enkele wijk in Staphorst meer sociale huur aanwezig is. Voor de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van een wijk zou er een gezonde verhouding tussen sociale huur en koopwoningen moeten zijn. Hiervan is, onder andere door dit plan, geen sprake meer in Noord. In andere wijken, met name nieuwbouwwijk De Slagen, zijn voldoende mogelijkheden om de prestatieafspraken met de Vechthorst in te vullen.

Gemeentelijke reactie

De zienswijze is op 18 april 2023 gedeeld met de provinciale diensten. Zij hebben op 21 april 2023 inhoudelijk gereageerd op de zienswijze en bevestigen dat het plan niet in strijd is met de provinciale verordening. De provincie zegt hierover het volgende:

In de Provinciale Omgevingsverordening is bepaald dat gemeenten en provincie afspraken maken over de woningbouwprogrammering. Artikel 2.2.2, derde lid, stelt dat in bestemmingsplannen van gemeenten, waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, - in afwijking van het tweede lid -, in een hoger percentage dan 80% mag worden voorzien in de behoefte aan nieuwe woningen, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de woonafspraken. De gemeente Staphorst en de Provincie Overijssel hebben deze woonafspraken gemaakt in de regionale woonagenda West-Overijssel uit 2021 met als aanvulling de regionale woondeal die in december 2022 is ondertekend. Indien er plannen zijn die afwijken van deze afspraken dan geldt de bepaling uit artikel 2.2.2, tweede lid. Dit betreft dan plannen die niet binnen de regionale woondeal of regionale woonagenda passen. Daar is volgens de Provincie Overijssel in dit geval geen sprake van, er mag in dit plan tot 100% van de behoefte worden geprogrammeerd. In de provinciale verordening staat niet vermeld dat de gemeente hiervoor de behoefte in de periode 2021 – 2030 of de behoefte 2021-2040 moet hanteren. Er is binnen de gemeente Staphorst een behoefte aan 30 sociale huurwoningen in de periode 2021 tot 2030 en het tekort kan oplopen tot wel 250 woningen in 2040.

In de Provinciale Omgevingsverordening staat daarnaast niets vermeld over het aantal of aandeel sociale huurwoningen. De gemeente Staphorst heeft met het ondertekenen van de regionale woondeal West-Overijssel afgesproken dat voor het totaal van nieuwe woningbouwplannen (plannen waarvan de ruimtelijke procedure op het moment van het sluiten van deze Woondeal nog moesten starten) wordt gestreefd naar een verdeling van 30% sociale huur, 40% middenhuur en betaalbare koop en 30% dure woningen. Benadrukt wordt dat het een streven is, het mag en kan dus meer of minder zijn. Daarnaast geldt dit streven op gemeentelijk niveau, dus niet bij elk afzonderlijk plan. Dit betekent dat het aandeel sociale huur in een afzonderlijk plan ook meer of minder mag zijn dan 30%. Het aandeel sociale huur in het totaal aantal nieuwbouwplannen (harde plancapaciteit) is nog geen 30%, ook niet inclusief dit plan.

De gemeentelijke woonvisie noch de regionale woondeal geven aan hoe de verdeling van 30% sociale huur, 40% middenhuur en betaalbare koop en 30% dure woningen per wijk moet zijn. Sinds het opstellen van de gemeentelijke woonvisie hebben zich ook nieuwe omstandigheden voorgedaan, zoals de toestroom van statushouders en de uitstroom van het beschermd wonen. Woonstichting VechtHorst heeft hier al op ingespeeld met de meest recente prestatieafspraken JAARTAL. Op dit moment is er in de gemeente Staphorst daarom een verhoogde behoefte aan sociale huurwoningen. Te meer omdat de diversiteit naar woningtype in het sociale huursegment te eenzijdig is. Er is behoefte aan meer appartementen (gestapelde bouw) en minder eengezinswoningen. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er behoefte is aan het aantal en type sociale huurwoningen waarin dit plan voorziet.

<u>Conclusie</u>
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan ‘Staphorst Dorp - Rouveen, ph Berkenlaan 1 te Staphorst’.

3.9.2 Afname verkeersveiligheid en parkeergemak

Reclamant merkt op dat pas recent (in 2019), met burgerparticipatie, de gehele Berkenlaan is heringericht. Dit nu alweer wijzigen is onlogisch. Te meer omdat de verkeersveiligheid en het parkeergemak aan de Berkenlaan zullen afnemen door de nieuwe parkeervakken, mede omdat deze naast de in/uitrit zijn gesitueerd. Op het binnenterrein staat, op de plek waar de

parkeervakken zijn ingetekend, een oude en zeer grote eik. Reclamant meent dat meerdere van de parkeervakken hieromheen onbruikbaar zijn, waardoor de parkeerdruk in de buurt toeneemt. Reclamant verzoekt dit deel van de parkeerinvulling te herzien. Hierbij moeten de bestaande langsparkeervakken behouden blijven, conform de recente herinrichting in 2019.

Gemeentelijke reactie
Voor de beantwoording en conclusie van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2 en 3.3.3.

3.9.3 Onevenredige toename verkeer door ontsluiting op Berkenlaan

Reclamant stelt dat de ontsluiting op de Berkenlaan ondeugdelijk is en een onevenredige toename van verkeer veroorzaakt. De in/uitrit zou aan de Ebbinge Wubbenlaan gehandhaafd moeten blijven, omdat dan de toename van verkeer in de Berkenlaan beperkt blijft. Reclamant meent dat hiervoor ruimte is ter plaatse van de berging van Blok 1, wanneer deze enigszins in zuidoostelijke richting wordt verplaatst. In dit kader wordt ook opgemerkt dat Vechthorst aan de Ebbinge Wubbenlaan een appartementencomplex van 9 woningen met 12 parkeerplaatsen wil realiseren, welke ontsluit op de Ebbinge Wubbenlaan. Reclamant gaat er daarom vanuit dat een dergelijke uitrit in dit plan ook houdbaar is.

Gemeentelijke reactie
Voor de beantwoording en conclusie van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1. Ten aanzien van de ontsluiting van het perceel Ebbinge Wubbenlaan 12-14 klopt het vergelijk volgens de gemeente niet. De Ebbinge Wubbenlaan is de enige straat waar dit perceel aan ligt, er is daar dus geen alternatief mogelijk qua ontsluiting.

3.9.4 Bouwvolume en -hoogte is niet passend in omgeving

Reclamant stelt dat het bouwvolume en de bouwhoogte niet passend is bij de wijk die bestaat uit vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen. Een appartementengebouw met drie woonlagen past daar niet tussen. Omwonenden zullen zich vanuit de drie woonlagen bekeken voelen. Het plan heeft geen enkel draagvlak vanwege het substantieel negatief effect op de woon- en leefomgeving van omwonenden. Reclamant vraagt de gemeenteraad dan ook om het aantal bouwlagen te maximeren tot twee.

Gemeentelijke reactie
Voor de beantwoording en conclusie van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.2.4 en 3.5.3.

3.9.5 Behoud van dienstencentrum, omwille van sociale en maatschappelijke waarde zou centraal moeten staan

Reclamant vindt dat het behoud van het dienstencentrum, zonder woningbouw centraal dient te staan bij de invulling van deze locatie. Het dienstencentrum heeft een sociale en maatschappelijke functie en veel verenigingen en instellingen maken ervan gebruik. In een groeiende, jonge gemeente, met in de toekomst veel ouderen, zal steeds meer behoefte komen aan een sociale en maatschappelijke ontmoetingsplek op een centraal gelegen plek in het dorp. Reclamant vraagt de gemeenteraad om na te denken over een blijvende maatschappelijke invulling van deze waardevolle locatie.

Gemeentelijke reactie
De gemeente is het ermee eens dat het behoud van het dienstencentrum belangrijk is voor de gemeente. Voor het goed functioneren van de samenleving mag een voorziening als het dienstencentrum niet ontbreken. Aan de andere kant vraagt de leeftijdsopbouw van deze

gemeente ook om andere voorzieningen, waaronder betaalbare woningen voor met name ouderen en jongeren. Te meer omdat de gezinssamenstelling, ook in Staphorst, steeds kleiner wordt en er meer alleenstaanden zijn. Deze woonruimte heeft Staphorst nu te weinig. Dankzij de samenwerking met VechtHorst, en de invulling van dit plan, wordt op deze locatie in beide behoeftes voorzien.

Er is bewust gekozen voor woonstichting VechtHorst omdat hiermee prestatieafspraken zijn gemaakt en een langdurige samenwerking bestaat in gemeenschappelijke opgaven. Hierdoor is het mogelijk geworden om een langlopend huurcontract ten behoeve van het dienstencentrum aan te gaan, die bij blijvende behoefte telkens verlengd wordt. Ook bood het de mogelijkheid als gemeente, door middel van de, erfpachtconstructie toch eigenaar van de grond te blijven en zo te allen tijde grip te houden op de invulling van het perceel. De raad heeft goed nagedacht over de invulling van het perceel. De raad is in het voortraject nauw betrokken geweest bij de planvorming, heeft kaders gesteld en op 4 oktober 2022 uiteindelijk de Realisatieovereenkomst vastgesteld.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan ‘Staphorst Dorp - Rouveen, ph Berkenlaan 1 te Staphorst’.

3.9.6 Cliënten zijn onvoldoende gehoord in de participatiefase

Reclamant meent onvoldoende gehoord te zijn in de participatiefase van het plan. Reclamant moest uit de vergaderstukken voor de raadsvergadering halen dat het ging om een bouwblok ter grootte van 36 appartementen met drie woonlagen. Er heeft met de omwonenden op geen enkele manier overleg plaatsgevonden over de voorgenomen invulling van deze locatie.

Gemeentelijke reactie
De gemeente stelt vast dat er met omwonenden wel degelijk overleg heeft plaatsgevonden over de voorgenomen invulling van de locatie. Er heeft een participatietraject plaatsgevonden, met drie bijeenkomsten, waar de meningen en ideeën over het plan zijn opgehaald. Reclamant heeft zich aangemeld voor de eerste bijeenkomst op 6 december 2021. Alle deelnemers van de 1e bijeenkomst hebben automatisch weer een uitnodiging ontvangen voor de 2e en 3e online bijeenkomst. Daarnaast wordt opgemerkt dat het kader voor het participatietraject gegeven door de raad, trede 2 van de participatieladder (raadplegen) was. Bij hogere treden (adviseren, coproduceren en (mee)beslissen) op de participatielader vindt er meer overleg plaats tussen gemeente en burger. Voor meer informatie over het participatietraject en de inhoud besproken op de bijeenkomsten wordt verwezen naar paragraaf 3.5.9.

Het participatietraject voor voorgenomen invulling van locatie Berkenlaan 1 voldoet aan de richtlijnen die gehanteerd worden voor trede 2 – raadplegen. De gemeente vindt dat tijdens de online bijeenkomsten alle deelnemers voldoende zijn geïnformeerd over de herontwikkeling en alle deelnemers ook voldoende de ruimte en mogelijkheid is geboden in te spreken. De bezwaren van omwonenden zijn gehoord, gebundeld en waar mogelijk hebben deze ook geleid tot aanpassingen (zoals het afschalen van het aantal te realiseren woningen). Daarnaast zijn alle betrokkenen, waaronder reclamant, gedurende het traject actief geïnformeerd door middel van nieuwsbrieven.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan ‘Staphorst Dorp - Rouveen, ph Berkenlaan 1 te Staphorst’.

3.9.7 Mogelijkheden voor ontmoeting en spel onvoldoende, zeker voor de jeugd.

Reclamant stelt dat het ontwerpplan niet in betekenisvolle mate invulling biedt aan een plaats voor 'ontmoeting en spel', zeker niet voor de jeugd, met alleen een Jeu de Boules baan. Er is niet eens gemotiveerd dat hier überhaupt behoefte aan is.

Gemeentelijke reactie

Voor de beantwoording en conclusie van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.2.3.

---

4. Opmerkingen instanties

Het plan is voor het wettelijk verplicht (voor)overleg afgestemd met zowel provincie als waterschap. De provincie heeft op 20 februari 2023 gereageerd dat het plan geen aanleiding geeft GS te adviseren een zienswijzen in te dienen. Op basis van één van de zienswijzen is na de ter inzage legging inhoudelijk nader afgestemd op een onderdeel, zoals is verwoord onder 3.9.1. De van de provincie ambtshalve verkregen input d.d. 21 april 2023 hebben wij op die plek in dit rapport verwerkt. Inhoudelijk wijzigt deze input het eerder afgegeven positieve advies van de provincie niet. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft op 27 februari 2023 positief gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan.

---

5. 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:

- De nieuwe terreinindeling wordt toegevoegd als bijlage 3 bij de regels en toelichting van het bestemmingsplan 'Staphorst Dorp - Rouveen, ph Berkenlaan 1 te Staphorst'.
- In de regels van het bestemmingsplan 'Staphorst Dorp – Rouveen, ph Berkenlaan 1 te Staphorst' wordt in artikel 5.2 opgenomen dat aan de gevel van bouwblok 2 geen uitdragende balkons toegestaan zijn.

De twee wijzigingen zoals hiervoor beschreven leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Staphorst Dorp - Rouveen, ph Berkenlaan 1 te Staphorst'. 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

Conclusie ten aanzien van de ontvangen zienswijzen is dat de inhoud van de reacties op enkele punten aanleiding geeft tot het aanpassen van het bestemmingsplan 'Staphorst Dorp - Rouveen, ph Berkenlaan 1 te Staphorst' 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.

---

7. Vaststelling rapport zienswijzen

Voorliggend ‘Rapport zienswijzen ontwerpbestemmingsplan ‘Staphorst Dorp - Rouveen, ph Berkenlaan 1 te Staphorst’ behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Staphorst d.d. 27-06-2023 tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan ‘Staphorst Dorp - Rouveen, ph Berkenlaan 1 te Staphorst’.