



GEMEENTE STAPHORST

De raad van de gemeente Staphorst;

Rb. 2016-5

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22-12-15

overwegende dat het plan voorziet in een actualisering van de planologische regelgeving voor de overwegende woongebieden van Staphorst en Rouveen

dat er elf individuele zienswijzen en twee zienswijzen van instanties op het plan zijn ingediend;

gelet op het rapport zienswijzen "Ontwerpbestemmingsplan Staphorst Dorp – Rouveen" van 17 december 2015;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

met inachtneming van de door de raad aangenomen amendementen 5C "verschuiven bouwblok tussen Lindenlaan 20A en 22, 5D "Erkers", 5E "Nadere eisen";

B E S L U I T¹:

1. op grond van artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 1.2.1 tot en met artikel 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) het bestemmingsplan "Staphorst Dorp - Rouveen", met de identificatiecode NL.IMRO.0180.1102015001-VS01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Staphorst Dorp – Rouveen", zoals verwoord in het rapport zienswijzen van 17 december 2015, met inachtnaam van de volgende amendementen:
 - a. De zienswijze van reclamant 5 wordt gegrond verklaard voor wat betreft een verschuiving van het bouwblok tussen Lindenlaan 20A en 22 (amendement 5C);
 - b. Erkers worden verruimd door onder artikel 14.4.a en 15.4.a het vermeldde percentage "50%", te wijzigen in: "70%" (amendement 5D);
 - c. Nadere eisen-regeling zoals opgenomen in de bestemmingsplanregels in de artikelen 4.3, 6.3, 7.3, 8.3 11.3, 12.3, 14.3, 15.3, 16.3 en 17.3, zal gewijzigd worden door deze regeling enkel van toepassing te verklaren ter plaatse van de welstandvrije gebieden (amendement 5E);
2. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode o_NL.IMRO.0180.1102015001-VS01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 6.12 eerste lid Wro geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het verhalen van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad der gemeente Staphorst van 26-01-16

, voorzitter

, griffier



¹ Gemeendeerd raads besluit

Am. SC

aanvaard

g voor 7 tege-

voor SGP/CDA

tege: Christl/PvdA/Gemebel

SGP

Amendement: verschuiven bouwblok tussen Lindenlaan 20A en 22.

Raadsvoorstel: Agendapunt 10: "Vaststelling bestemmingsplan Staphorst Dorp-Rouveen".

De raad van de gemeente Staphorst in vergadering bijeen op 26 januari 2016,

Overwegende dat :

- Het niet logisch is om dit perceel aan de Lindenlaan uit de kaders van het onderhavige bestemmingsplan te halen.
- Reclamant 5 verzoekt om een geringe verschuiving van het bouwblok richting de Lindenlaan.
- Reclamant het gesprek is aangegaan met de buurt en heeft aangetoond dat er geen bezwaren zijn van de omwonenden.

Constaterende dat:

- Hierdoor het bouwblok aan de Lindenlaan meer op één lijn wordt gebracht met de weerszijden gelegen bouwblokken Lindenlaan 20A en 22.
- Er geen ruimtelijke bezwaren zijn tegen deze verschuiving.

Wijzigt het besluit behorend bij het raadsvoorstel als volgt:

Het rapport zienswijzen van 17 december 2015 wordt gewijzigd:

- Onder par. 3.5.1 vervalt het tekstblok: "Gemeentelijke reactie".
- Onder par. 3.5.1 vervalt het tekstblok: "Conclusie", en toegevoegd wordt:

"Conclusie

De zienswijze wordt overgenomen en leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, in die zin dat het bouwblok wordt verschoven richting Lindenlaan, in lijn met de naastgelegen bouwblokken Lindenlaan 20A en 22. Het bestemmingsplan met digitale ondergrond e.d. wordt overeenkomstig gewijzigd".

Bijlage: verbeelding gewijzigde bestemming.

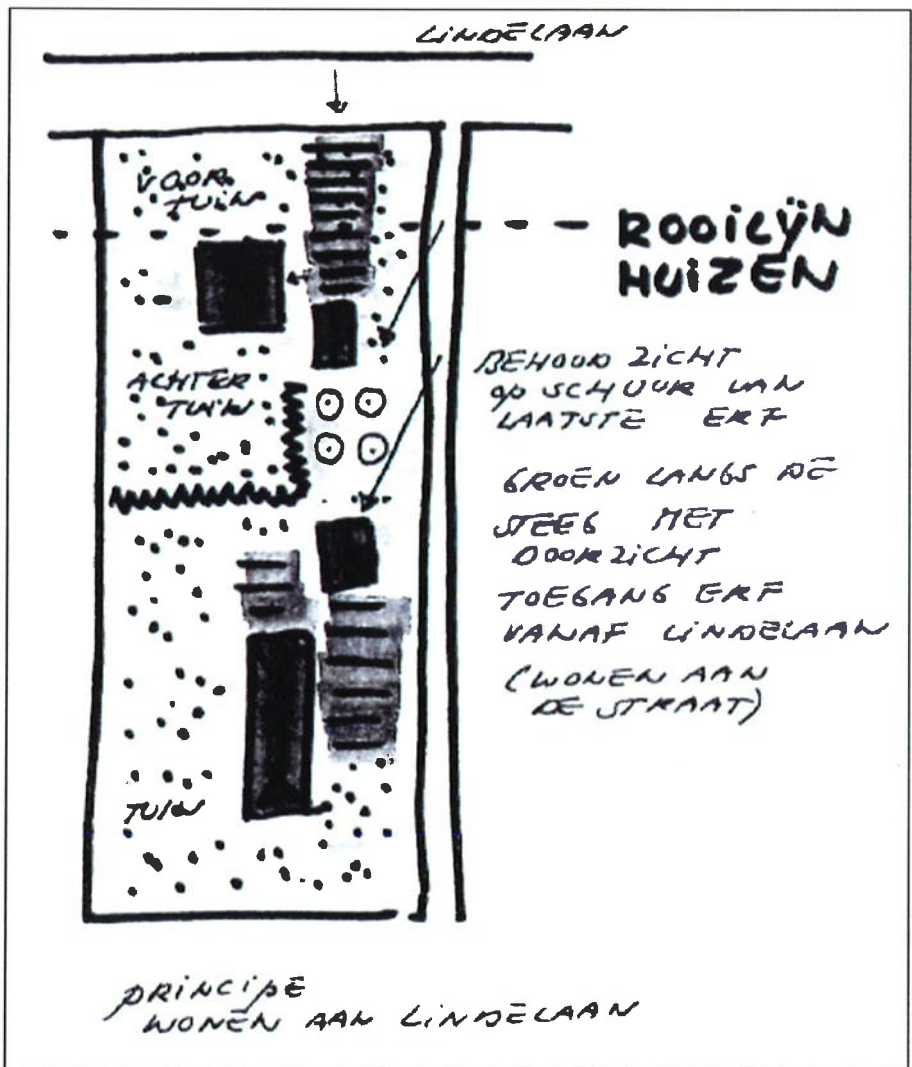
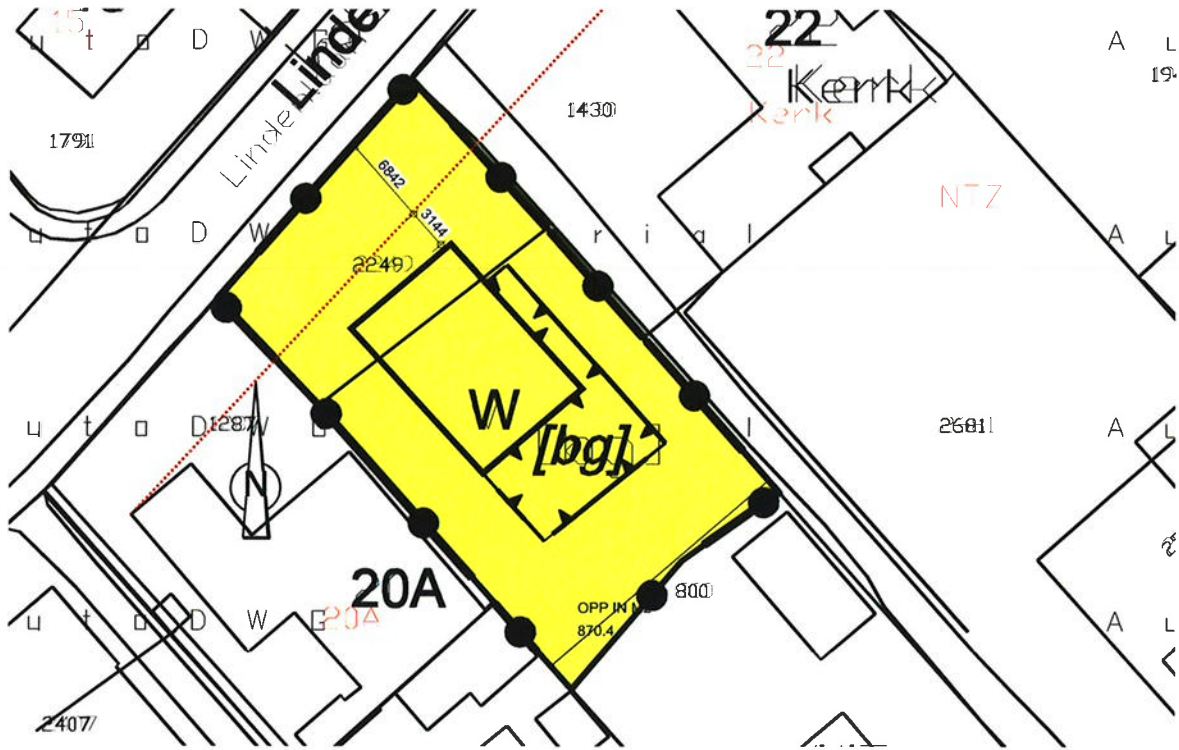
L. Talen

L. Mulder

H. Troost

R. Slager

E. Hattem



Figuur 4. Voorstel inrichting erf (Bron: Het Oversticht)

[Handwritten signature]

Am. 5D

aemvaard



voor: alle fracties



Amendement: Erkers

Raadsvoorstel: Agendapunt 10: "Vaststelling bestemmingsplan Staphorst Dorp-Rouveen".

De raad van de gemeente Staphorst in vergadering bijeen op 26 januari 2016,

Overwegende dat :

- Bij omgevingsvergunning het bouwen van erkers e.d. buiten het bouwvlak mogelijk is.
- Erkers worden gebruikt als uitbreiding van de woonruimte.
- Deze woonruimte als te smal wordt ervaren bij maximaal 50% van de breedte van de gevel.

Constaterende dat:

- In het bestemmingsplan "De Slagen", onder artikel 8.2.1, 70% van de breedte van de gevel is toegestaan.

Wijzigt het besluit behorend bij het raadsvoorstel als volgt:

In de tekst op pagina 77 en 80 onder artikel 14.4.a en 15.4.a wordt het vermeldde percentage "50%", gewijzigd in: "70%".



L. Talen L. Mulder H. Troost R. Slager E. Hattem



Am. SE gewijzigd
aanvaard: g voor 7 tege
voor: SGP/CDA
tege: Chru/Gembel/PudA

Amendement: Nadere eisen

Raadsvoorstel "Vaststelling bestemmingsplan Staphorst Dorp-Rouveen"

De raad van de gemeente Staphorst in vergadering bijeen op 26 januari 2016

Overwegende dat:

- Vooruitlopend op de nieuwe omgevingswet in dit bestemmingsplan ruimere bouwmogelijkheden zijn opgenomen.
- Het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk voldoen moet aan de redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar vooraf door de gemeenteraad vastgestelde welstandscriteria.
- Voor indieners van een bouwplan het van te voren duidelijk moet zijn aan welke regels men moet voldoen, zodat daarop het bouwplan gemaakt kan worden.

Constaterende dat:

- De ruimere bouwmogelijkheden niet dermate zijn dat er binnen de bestemmingsplanregels en welstandseisen zeer onwenselijke situaties gaan ontstaan.
- Indien er door de ruimere bouwmogelijkheden een onwenselijke hoogte gerealiseerd zou worden, mag de stadsbouwmeester aangeven dat uit oogpunt van redelijke eisen van welstand die bouwhoogte niet gerealiseerd mag worden omdat het niet in het straatbeeld past. Hier zijn geen nadere eisen voor nodig.
- Het stellen van nadere eisen achteraf (nadat een bouwplan is ingediend) tot onduidelijkheid en onbegrip leidt bij indieners van een omgevingsvergunning.

Wijzig het besluit behorend bij het raadsvoorstel als volgt:

In hoofdstuk 2: Bestemmingsregels worden de alinea's 4.3, 6.3, 7.3, 8.3 11.3, 12.3, 14.3, 15.3, 16.3 en 17.3 met als kopje "Nadere eisen" verwijderd. m.u.v. wdstandsvrije zones in dit plangebied

En gaat over tot de orde van de dag.

Fractie CDA:

Jacob Spiker

Herriët Brinkman

Genevieve Compagner

Henk Courtz

Rapport Zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan Staphorst Dorp - Rouveen

17 december 2015

INHOUDSOPGAVE

- 1. Inleiding**
- 2 Procedure ontwerpbestemmingsplan**
- 3. Samenvatting en beantwoording**
 - 3.1 Reclamant 1
 - 3.2 Reclamant 2
 - 3.3 Reclamant 3
 - 3.4 Reclamant 4
 - 3.5 Reclamant 5
 - 3.6 Reclamant 6
 - 3.7 Reclamant 7
 - 3.8 Reclamant 8
 - 3.9 Reclamant 9
 - 3.10 Reclamant 10
 - 3.11 Reclamant 11
 - 3.12 Reclamant 12
- 4. Opmerkingen instanties**
- 5. Aanpassingen**
 - 5.1 Aanpassingen als gevolg van individuele zienswijzen
 - 5.2 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen instanties
 - 5.2 Ambtelijke aanpassingen
- 6. Conclusie**
- 7. Vaststelling Rapport Zienswijzen**

1. INLEIDING

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Staphorst Dorp - Rouveen' behandeld. Het ontwerpbestemmingsplan biedt een actuele regeling voor de bebouwde kom van de komgebieden van Rouveen en Staphorst, niet zijnde het beschermd dorpsgezicht, waarbij de bestemmingen opnieuw zijn aangegeven. Het plan heeft een overwegend conserverend en beheersmatig karakter. Als gevolg van landelijke wetgeving moeten alle plannen ouder dan 10 jaar worden herzien.

2. PROCEDURE

Ter inzage

Na voorafgaande publicatie op 3 november 2015 in de Staatscourant en het huis-aan-huis blad "De Staphorster" is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 4 november 2015 het ontwerpbestemmingsplan "Staphorst Dorp - Rouveen" voor een ieder voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis te Staphorst worden ingezien. Ook was het ontwerp te raadplegen via de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl Tevens is op maandag 9 november 2015 in 'd Olde Baank aan de Oude Rijksweg 450 te Rouveen en maandag 16 november 2015 in het gemeentehuis een inloophmoment geweest waarbij medewerkers van de gemeente aanwezig waren om een toelichting op het plan te geven en eventuele vragen te beantwoorden.

Zienswijzen

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen naar voren brengen. Er zijn twaalf reclamanten die gebruik hebben gemaakt van het recht om een zienswijze in te dienen. Daarnaast heeft de Gasunie en waterschap Groot Salland als externe overlegpartner ook een zienswijze ingediend. In hoofdstuk drie en vier worden de ingekomen zienswijzen samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Tenslotte wordt de zienswijze afgesloten met een conclusie, hierin wordt aangegeven of de zienswijze al dan niet wordt overgenomen. In hoofdstuk vijf worden de aanpassingen aan het bestemmingsplan, die volgen uit de zienswijzen, maar ook de ambtelijk voorgestelde wijzigingen en als gevolg van instanties op een rij gezet.

3. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING INDIVIDUELE ZIENSWIJZEN

3.1 Reclamant 1.

Datum brief: 25 november 2015

Datum ontvangst: 30 november 2015

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen en wordt meegenomen in de afweging. De zienswijzen worden hierna samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

3.1.1 Bedrijfswoning naar burgerwoning

Reclamant verzoekt om het perceel Admiraal W.G. van Nesstraat 10 te Staphorst te bestemmen als Wonen. Argumentatie is dat de directeur elders woont en de woning bewoond wordt door derden. De woning wordt voorlopig niet verkocht.

Gemeentelijke reactie

Vanuit ruimtelijk oogpunt heeft de wijziging van bestemming Maatschappelijk naar de bestemming Wonen geen of nauwelijks impact, echter planologisch is het een ander verhaal. De bedrijfswoning ligt ten noorden van de school en ten zuidoosten van de kinderboerderij. Een bedrijfswoning is voor de eigen inrichting niet milieugevoelig. Echter wanneer de bestemming gewijzigd wordt, dan zal de locatie als een nieuwe situatie

moeten worden beoordeeld. In de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" is aangegeven dat deze niet bedoeld is om bestaande situaties te beoordelen. In de basis is de publicatie bedoeld voor het sturen van nieuwe ontwikkelingen.

De VNG-publicatie geeft per bedrijfstype aan op welke indicatieve afstanden er relevante invloeden vanwege een gemiddeld bedrijf van dat type kunnen worden ondervonden. Scholen voor basisonderwijs kennen een richtafstand van 30 meter vanuit het milieuaspect geluid. Kinderboerderijen kennen een richtafstand van 30 meter vanuit de milieuaspecten geluid en geur.

De wijze van meten schrijft voor dat de genoemde afstanden gemeten dienen te worden vanaf het bestemmingsvlak tot de woning (met inbegrip van waar vergunningsvrij de woonfunctie gerealiseerd kan worden). Gezien beide bestemmingen aangrenzend liggen tegen het perceel Admiraal W.G. van Nesstraat 10, kunnen de afstanden niet gehaald worden. De afstanden aangehaald in de brochure gelden als richtafstanden. Met nader onderzoek zal beargumenteerd moeten worden dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Het gaat te ver om initiatiefnemer onderhavige onderzoeken uit te laten voeren, zodat het bouwplan kan worden meegenomen, terwijl de resultaten uit het onderzoek onzeker zijn met betrekking tot de haalbaarheid ervan. Aan te raden valt om een principeverzoek in te dienen bij de gemeente. Op basis hiervan kan reclamant op relatief eenvoudige en goedkope (gezien de hoogte van leges) wijze achterhalen of de gemeente wil meewerken aan de ontwikkeling en zo ja, onder welke voorwaarden dit mogelijk is.

Bovendien heeft reclamant niet aangegeven op welke wijze de garage behorende bij de bedrijfswoning gebruikt zal gaan worden. Immers de toegang tot de garage loopt via het schoolplein. Duidelijk is dat de functies op dit punt nog verweven zijn. Daarbij komt dat reclamant geen noodzaak kan aantonen. Overigens geldt dat bewoning van een bedrijfswoning zonder dat er relatie is met het bedrijf, strijdig is met het bestemmingsplan. Dit biedt grond om handhavend te kunnen optreden.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

3.1.2 Aanpassing bouwblok

Reclamant verzoekt tot aanpassing van het bouwblok. Dit bouwblok is niet overeenkomstig de bestaande bebouwing opgenomen. Dit geldt voor zowel de gebouwcontouren van de school als ook de vrijstaande fietsenstallingen aan de noordzijde.

Gemeentelijke reactie

De bouwblokken zijn overgenomen aan de hand van het bestemmingsplan uit 2006. In de afgelopen jaren zijn er meerdere bouwplannen gerealiseerd. Het bouwvlak zal aangepast worden naar aanwezige vergunde bebouwing.

Conclusie

De zienswijze wordt overgenomen en leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, zodat het bouwvlak wordt verruimd overeenkomstig bestaande vergunde bebouwing.

3.2 Reclamant 2.

Datum brief: 25 november 2015

Datum ontvangst: 30 november 2015

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen en wordt meegenomen in de afweging. De zienswijzen worden hierna samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

3.2.1 Bedrijfswoning naar burgerwoning

Reclamant verzoekt om het perceel Bergerslag 20 te Staphorst te bestemmen als Wonen.

Gemeentelijke reactie

We haken hierbij aan bij de gemeentelijke reactie zoals geformuleerd onder 3.1.1. van dit rapport.

Reclamant heeft geen noodzaak aangetoond waarom de bestemming gewijzigd zou moeten worden. Vanuit ruimtelijk oogpunt heeft de wijziging van bestemming Maatschappelijk naar de bestemming Wonen geen of nauwelijks impact, echter planologisch is het een ander verhaal. De bedrijfswoning ligt ten noorden van de school. In de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" is aangegeven dat deze niet bedoeld is om bestaande situaties te beoordelen. In de basis is de publicatie bedoeld voor het sturen van nieuwe ontwikkelingen. Een bedrijfswoning is voor de eigen inrichting niet milieugevoelig. Echter wanneer de bestemming gewijzigd wordt, dan zal de locatie als een nieuwe situatie moeten worden beoordeeld.

De VNG-publicatie geeft per bedrijfstype aan op welke indicatieve afstanden er relevante invloeden vanwege een gemiddeld bedrijf van dat type kunnen worden ondervonden. Scholen voor basisonderwijs kennen een richtafstand van 30 meter vanuit het milieuaspect geluid.

De wijze van meten schrijft voor dat de genoemde afstanden gemeten dienen te worden vanaf het bestemmingsvlak tot de woning (met inbegrip van waar vergunningsvrij de woonfunctie gerealiseerd kan worden). Gezien de bestemming aangrenzend (afstand van ca. 7 meter) ligt tegen het perceel Bergerslag 20, kunnen de afstanden niet gehaald worden. De afstanden aangehaald in de brochure gelden als richtafstanden. Met nader onderzoek zal beargumenteerd moeten worden dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Het gaat te ver om initiatiefnemer onderhavige onderzoeken uit te laten voeren, zodat het bouwplan kan worden meegenomen, terwijl de resultaten uit het onderzoek onzeker zijn met betrekking tot de haalbaarheid ervan. Aan te raden valt om een principeverzoek in te dienen bij de gemeente. Op basis hiervan kan reclamant op relatief eenvoudige en goedkope (gezien de hoogte van leges) wijze achterhalen of de gemeente wil meewerken aan de ontwikkeling en zo ja, onder welke voorwaarden dit mogelijk is.

Conclusie

De zienswijze van reclamant wordt niet overgenomen.

3.2.2 Incorrecte versie op gemeentelijke website

Reclamant wijst op dat de versie zoals deze te vinden was op de gemeentelijke website verschilt met de versie zoals deze is opgenomen op de website ruimtelijkeplannen.nl.

Gemeentelijke reactie

Op de gemeentelijke website was abusievelijk een oudere versie van blad 3 van de verbeelding gepubliceerd. De omissie is op 9 december 2015 hersteld. De gemeentelijke website is faciliterend en is juridisch niet leidend. Het (ontwerp)bestemmingsplan, aan welke rechtskracht kan worden ontleend betreft de digitale versie op de website ruimtelijkeplannen.nl.

Wij zijn derhalve van mening dat geen belangen zijn geschaad, ook omdat de adviseur in zijn zienswijze de omissie ook aanhaalt en de website ruimtelijkeplannen.nl gedurende de zes weken dat het plan ter inzage heeft gelegen, toegankelijk was.

Conclusie:

De zienswijze van reclamant leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

3.3 Reclamant 3.

Datum brief: 20 november 2015

Datum ontvangst: 27 november 2015

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen en wordt meegenomen in de afweging. De zienswijzen worden hierna samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

3.3.1 Bijgebouw buiten bouwvlak

Reclamant verzoekt tot aanpassing van het bouwvlak, omdat de garage niet goed ingetekend staat op perceel Hoogeweg 17 te Staphorst.

Gemeentelijke reactie

Het college van burgemeester en wethouders hebben op 5 februari 2015 bij mandaat een bouwvergunning afgegeven voor de uitbreiding van de woning met een bijbehorend bouwwerk. De bestaande garage is in de hoogte en ook qua oppervlakte verruimd. Deze verruiming is niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, maar zal worden meegenomen in het bestemmingsplan welke ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden.

Conclusie

De zienswijze wordt overgenomen, zodat het bouwvlak tenminste over het vergunde bouwwerk heen ligt. De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

3.4 Reclamant 4.

Datum brief: 30 november 2015

Datum ontvangst: 5 december 2015

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen en wordt meegenomen in de afweging. De zienswijzen worden hierna samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

3.4.1 Verruiming van het bouwpercentage

Reclamant verzoekt tot verruiming van de bouwmogelijkheden, zodat de kinderboerderij in de toekomst een afdakje, of dierenverblijf kan realiseren. Reclamant heeft een concreet plan om in 2016 een omgevingsvergunning aan te vragen voor een volière van 170 m². Met de huidige regeling van 5% te bebouwen oppervlakte, zijn er weinig mogelijkheden voor bouwen in de toekomst.

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan Staphorst Dorp - Rouveen heeft een overwegend conserverend karakter. Dat betekent dat er voldoende flexibiliteit op perceelsniveau wordt geboden, maar er geen (grootschalige) ontwikkelingen worden meegenomen. Een beperkte verruiming van de bouwmogelijkheden op het perceel kan niet beschouwd worden als een ontwikkeling. Tevens bestaan er vanuit ruimtelijk-planologisch oogpunt geen belemmeringen, omdat de ruimtelijke impact beperkt is. Daarnaast heeft de kinderboerderij een sociaal-maatschappelijk belang.

In de regels is omschreven dat maximaal 5% van het bestemmingsvlak mag worden bebouwd. Het bestemmingsvlak heeft een omvang van circa 7.355 m². 5% van deze

oppervlakte bedraagt circa 367 m². De huidige bebouwing bedraagt circa 300 m². Hoewel het plan nog voldoende ruimte heeft voor een overkapping en dergelijke, zal de bouwmogelijkheid worden verruimd zodat de volièrre er binnen past. In plaats van een bebouwingspercentage zal een maximale oppervlakte worden opgenomen van 500 m².

Conclusie

De zienswijze wordt overgenomen, zodat in de regels behorende bij de aanduiding "kinderboerderij" onder de bestemming Groen een bouwmogelijkheid krijgt tot 500 m².

3.5 Reclamant 5.

Datum brief: 8 december 2015

Datum ontvangst: 8 december 2015

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen en wordt meegenomen in de afweging. De zienswijzen worden hierna samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

3.5.1 Verschuiving van het bouwblok

Reclamant verzoekt tot verschuiving van het bouwblok van de woningbouwlocatie tussen Lindelaan 20A en 22 te Staphorst, richting de Lindelaan. Deze verschuiving zou meer ruimte achter de woning creëren.

Gemeentelijke reactie

Reeds ambtelijk is geconstateerd dat deze woningbouwlocatie een verschillende plansystematiek kent die niet vergelijkbaar is met het bestemmingsplan Staphorst Dorp – Rouveen. Op 10 juni 2014 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Staphorst-Dorp, partiële herziening Lindenlaan" vastgesteld. Het plan is derhalve voldoende recent en behoeft niet geactualiseerd te worden.

Bovendien is er aan dit plan een advies van de ervenconsulent is gekoppeld, welke nog niet is uitgevoerd. Het bovenstaande leidt dat het plangebied buiten het bestemmingsplan Staphorst-Dorp – Rouveen wordt gehouden.

Conclusie

De zienswijze wordt niet overgenomen, maar leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan Staphorst Dorp – Rouveen, in die zin dat het gebied uit het plangebied wordt gehaald.

3.6 Reclamant 6.

Datum brief: 5 december 2015

Datum ontvangst: 10 december 2015

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen en wordt meegenomen in de afweging. De zienswijzen worden hierna samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

3.6.1 Verruiming bouwblok

Reclamant verzoekt om het bouwblok te verruimen op het perceel Koningin Julianastraat 12 te Staphorst ten behoeve van het woongenot.

Gemeentelijke reactie

De openheid is voldoende gewaarborgd met de openbare ruimte. Er is geen sprake van een verkeersonveilige situatie, evenals dat de stedenbouwkundige structuur hiermee wordt aangetast, derhalve kan aan de zienswijze tegemoet worden gekomen.

Conclusie

De zienswijze wordt overgenomen, zodat het bouwvlak wordt verruimd. De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Als gevolg van de zienswijze zal

ambtelijk het perceel Koningin Julianastraat 10 te Staphorst eenduidig worden aangepast.

3.7 Reclamant 7.

Datum brief: 9 december 2015

Datum ontvangst: 10 december 2015

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen en wordt meegenomen in de afweging. De zienswijzen worden hierna samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

3.7.1 Verruiming bouwblok

Reclamant verzoekt om het bouwblok te verruimen op het perceel Costersland 13 te Staphorst ten behoeve van het woongenot op basis van gelijkheidsbeginsel overeenkomstig Costersland 15 en 17 te Staphorst.

Gemeentelijke reactie

Het perceel Costerland 13 te Staphorst betreft een tuingerichte woning. In deze betreft het verzoek niet een uitbreiding voor de voorgevel, want de voorgevel is aan de groenvoorziening gelegen. Uitbreiding aan deze zijde van de woning worden mogelijk gemaakt middels de regeling "Bijgebouwen en erfafscheidingen tuingerichte woningen Staphorst". De regeling is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Onderhavige locatie dient overeenkomstig deze regeling te worden verwerkt. Een aanpassing van het bouwvlak ligt dan ook in de lijn.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan Staphorst Dorp – Rouveen.

3.8 Reclamant 8.

Datum brief: 14 december 2015

Datum ontvangst: 15 december 2015

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen en wordt meegenomen in de afweging. De zienswijzen worden hierna samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

3.8.1 Bedrijfswoning naar burgerwoning

Reclamant verzoekt om het perceel Meidoornlaan 2 te Rouveen te bestemmen als Wonen, omdat het feitelijk gebruik wonen is, het ontbreken van een relatie tot de naastgelegen voormalige schoollocatie en het feit dat de school is verplaatst.

Gemeentelijke reactie

De VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" geeft per bedrijfstype aan op welke indicatieve afstanden er relevante invloeden vanwege een gemiddeld bedrijf van dat type kunnen worden ondervonden. Scholen voor basisonderwijs kennen een richtafstand van 30 meter vanuit het milieuaspect geluid. De wijze van meten schrijft voor dat de genoemde afstanden gemeten dienen te worden vanaf het bestemmingsvlak tot de woning. Gezien de bestemming Maatschappelijk aangrenzend ligt ten opzichte van de voorgesteld bestemming Wonen en ten hoogste een afstand haalt van 14 meter, kan de richtafstand niet gehaald worden. De afstanden aangehaald in de brochure gelden als richtafstanden.

In onderhavige situatie kan hiervan afgeweken worden, omdat de school niet meer aanwezig is. Feitelijk is de bestemming Maatschappelijk met uitzondering van de woning in gebruik als grasland. Derhalve is er ook geen verwevenheid meer met deze functie. Uit de "Structuurvisie 2030, kernen Staphorst, Rouveen en IJhorst" is de locatie opgenomen als potentiële woningbouwlocatie. In deze is er afdoende motivering om aan de zienswijze mee te werken.

Conclusie

De zienswijze wordt overgenomen, zodat de bestemming Maatschappelijk ter plaatse van de bedrijfswoning wordt vervangen door de bestemming Wonen met aangepast bouwvlak.

3.9 Reclamant 9.

Datum brief: 30 november 2015

Datum ontvangst: 4 december 2015

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen en wordt meegenomen in de afweging. De zienswijzen worden hierna samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

3.9.1 Vergroten van het bouwvlak

Reclamant verzoekt om op het perceel Bergerslag 3 te Staphorst het bouwvlak te verruimen, overeenkomstig meegestuurde tekening.

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan Staphorst Dorp – Rouveen betreft een actualisatieplan wat beheersmatig en overwegend conserverend van aard is. Hetgeen betekent dat geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen, maar op perceelsniveau voldoende flexibiliteit wordt geboden.

In de door reclamant opgemaakte afbeelding is een vergroting van het bouwvlak opgenomen van meer dan 65% ten opzichte van de geldende situatie. De flexibiliteit kent zijn grenzen wanneer om een dergelijk verruiming wordt verzocht.

Aan te raden valt om een principeverzoek in te dienen bij de gemeente. Op basis hiervan kan reclamant op relatief eenvoudige en goedkope (gezien de hoogte van leges) wijze achterhalen of de gemeente wil meewerken aan de ontwikkeling en zo ja, onder welke voorwaarden dit mogelijk is.

Conclusie

De zienswijze wordt niet overgenomen en leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan Staphorst Dorp – Rouveen.

3.9.2 Bestaande fietsenstalling opnemen binnen het bouwvlak

Reclamant verzoekt om de fietsenberging gelegen buiten het bouwvlak mee te nemen binnen het bouwvlak.

Gemeentelijke reactie

De fietsenstalling is opgericht buiten de bouwmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan "Staphorst Dorp, Bergerslag 3 te Staphorst". Er is na dossieronderzoek niet naar voren gekomen dat vrijstelling, afwijking of ontheffing van genoemd bestemmingsplan is verleend. Indien het dossier incompleet is verzoeken wij reclamant deze gegevens aan te vullen en anders een verzoek tot legalisatie in te dienen. Indien het gebouw vergunningsvrij gerealiseerd is, is het niet de bedoeling dat hetgeen vergunningsvrij gerealiseerd kan worden, na realisatie wordt meegenomen binnen het bouwvlak. Binnen het bouwvlak kan de bebouwing namelijk worden verhoogd tot 12 meter hoog. Dit is een oneigenlijke toepassing om op basis vergunningsvrije bouwmogelijkheden, het bouwperceel ook binnen het bestemmingsplan te verruimen.

Conclusie

De zienswijze wordt niet overgenomen en leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan Staphorst Dorp – Rouveen.

3.9.3 Goothoogte onder de bestemming Centrum verhogen

Reclamant verzoekt om de maximaal toegestane goothoogte te verhogen naar 7 meter.

Gemeentelijke reactie

De centrale gedachte bij dit bestemmingsplan is alvast te anticiperen op de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting medio 2018/2019 in werking zal treden. Gemeenten worden geadviseerd niet te wachten op de nieuwe wet maar waar mogelijk alvast initiatieven te nemen en aan de slag te gaan met de omgevingsgedachte als centrale lijn.

Deze centrale lijn is om meer verantwoordelijkheid in de samenleving te leggen, en als gemeente een terugtrekkende beweging te maken in gevallen waarbij overstijgende collectieve belangen minder in het geding zijn. Van een belangrijk collectief belang is bijvoorbeeld het beschermd dorpsgezicht als een voorbeeld te noemen.

Onderhavig bestemmingsplan ziet primair op de woonwijken van Staphorst en Rouveen. De gemeente merkt dit aan als gebieden waar voornamelijk individuele belangen een rol spelen. Het overstijgend collectief belang van de gemeente bij dit gebied is dat de woonfunctie in de woonwijken niet mag worden uitgehold door het toestaan van ongewenste functies zoals bedrijven en winkels. Deze functies zijn dan ook niet mogelijk (los van bestaande rechten). Door het verruimen van de bouwmogelijkheden bij woonbestemmingen kan de woonfunctie worden versterkt c.q. de individuele keuzemogelijkheid voor de burger.

Het centrumgebied van Staphorst is wel een gebied dat collectieve belangen kent; echter stedenbouwkundig gezien is dit een gebied dat niet een dusdanige grote ruimtelijke kwaliteit kent dat daarvoor een bijzonder welstandsregime geldt (zoals voor de Streek). Het reguliere welstandsregime is hier aan de orde, net als in de woonwijken. Dit betekent dat een verruiming van de bestaande bouwhoogte 10 meter naar 12 meter geen onoverkomelijke bezwaren met zich meebrengt. In deze verhoging zit tevens geen planschaderisico, zie ter vergelijking ook het genoemde bij reclamant 10. Tegen de gevraagde verruiming van de goothoogte van 3,5 meter naar 7 meter bestaat, naar analoge redenering, in beginsel eveneens geen bezwaar.

De verruiming in de bouwmogelijkheden betekent niet dat de gemeente dit gebied vrijgeeft als zijnde een gebied waar overal gebouwen mogen komen van 12 meter hoog, dan wel met een goothoogte van 7 meter, mocht de ingediende zienswijze daar van uitgaan. De 12 (en 7) meter is bedoeld als *uiterste bandbreedte waarbinnen* burgers zelf tot een plan mogen komen dat is afgestemd op en afgestemd met de omgeving. Dit betekent dat de verantwoordelijkheid om tot een goed plan te komen primair bij de aanvrager komt te liggen. In het kader van het 'afstemmen op' blijft het welstandsbeleid bijvoorbeeld gewoon gelden voor dit gebied. Dit betekent dat plannen ook daaraan moeten worden getoetst indien welstandsbeleid aan de orde is. Daarmee worden excessen voorkomen. Ook via de 'nadere eisen' regel kan het college eisen stellen aan de hoogte van bouwwerken. 'Afstemmen op' betekent verder dat een plan moet worden afgestemd op het straat- en bebouwingsbeeld (voor zover de welstandstoets daarin niet zou voorzien), en daarmee niet (in onevenredige mate) mag detoneren. In het kader van 'afstemmen met' betekent dat het college er waarde aan hecht buurtbewoners te betrekken bij de totstandkoming van bouwplannen die door zoveel mogelijk omwonenden wordt gedragen. De gemeente neemt daarbij als insteek een faciliterende houding aan.

Conclusie

De zienswijze wordt overgenomen, zodat in de regels behorende bij de bestemming Centrum de goothoogte wordt opgerekt naar 7 meter en een nokhoogte van 12 meter als maximum geldt, waaraan tevens een nadere eisen regeling blijft gekoppeld.

3.9.4 Wonen mogelijk maken

Reclamant verzoekt om de in de bestemmingsomschrijving toegestane gebruiksactiviteiten "wonen op de verdieping " behorende bij de bestemming Centrum in de regels te wijzigen in "wonen". Hiermee is het naast de centrumdoeleinden ook mogelijk om op de begane grond te wonen.

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan is conserverend en beheersmatig van aard. Dergelijk voornemen van reclamant wordt beschouwd als een nieuwe ontwikkeling en berust op onzekere toekomst. Nieuwe ontwikkelingen worden gezien de aard van het bestemmingsplan niet meegenomen.

Conclusie

De zienswijze wordt niet overgenomen en leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan Staphorst Dorp – Rouveen.

3.9.5 Toename aantal appartementen

Reclamant verzoekt om de in het bestemmingsplan als maximum toegestane woningen voor appartementen te verruimen. Reclamant is van mening dat meer appartementen boven winkels meer kwaliteit geeft aan het gebied.

Gemeentelijke reactie

Afgezien dat op deze wijze niet voldaan kan worden aan de parkeernorm, dient de gemeente de ruimtelijke kwaliteit te bewaken. Onderdeel daarvan betreffen ook woningbouwprestatieafspraken met de provincie en naburige gemeenten in het kader van de woonvisie. Reclamant heeft geen concreet verzoek ingediend.

Conclusie

De zienswijze wordt niet overgenomen en leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan Staphorst Dorp – Rouveen.

3.10 Reclamant 10.

Datum brief: 14 december 2015

Datum ontvangst: 14 december 2015

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen en wordt meegenomen in de afweging. De zienswijzen worden hierna samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

3.10.1 Wonen bij centrale voorzieningen

Reclamant verzoekt om op het perceel Kerklaan 14 te Staphorst de gebruiksmogelijkheden te verruimen overeenkomstig het geldende bestemmingsplan, zodat ter plaatse ook wonen mag plaatsvinden.

Gemeentelijke reactie

In het geldende bestemmingsplan is opgenomen dat wonen bij centrale voorzieningen is toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan is eenzelfde regeling opgenomen, met het verschil dat dit gebruik enkel ter plaatse van de aanduiding "wonen" is toegestaan. Deze aanduiding ligt niet op het perceel Kerklaan 14 te Staphorst. Het ontwerpbestemmingsplan kent op dit punt een versmalling. Gezien dit niet de intentie is van de actualisatie, zal ook hier de aanduiding worden opgelegd.

Conclusie

De zienswijze wordt overgenomen, zodat de bestemming Maatschappelijk ter plaatse van de Kerklaan 14 te Staphorst een aanduiding "wonen" wordt opgenomen.

3.10.2 **Bouwhoogte onder bestemming maatschappelijk verhogen**

Reclamant verzoekt om op het perceel Kerklaan 14 te Staphorst de bouwhoogte aan te passen aan de bouwmogelijkheden, zoals deze in de directe omgeving van het perceel worden geboden. Zo is de bouwmogelijkheid bij recht onder de bestemming Wonen gesteld op 12 meter en het aansluitend gebied ten zuiden van het perceel is gelegen in het bestemmingsplan de Streek, waarin de bouwhoogte tot 10 meter wordt toegestaan. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte voor het perceel Kerklaan 14 is in het ontwerpbestemmingsplan respectievelijk gesteld op 4,5 meter en 7 meter.

Gemeentelijke reactie

De centrale gedachte bij dit bestemmingsplan is alvast te anticiperen op de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting medio 2018/2019 in werking zal treden. Gemeenten worden geadviseerd niet te wachten op de nieuwe wet maar waar mogelijk alvast initiatieven te nemen en aan de slag te gaan met de omgevingsgedachte als centrale lijn.

Deze centrale lijn is om meer verantwoordelijkheid in de samenleving te leggen, en als gemeente een terugtrekkende beweging te maken in gevallen waarbij overstijgende collectieve belangen minder in het geding zijn. Van een belangrijk collectief belang is bijvoorbeeld het beschermd dorpsgezicht als een voorbeeld te noemen.

Onderhavig bestemmingsplan ziet op de woonwijken van Staphorst en Rouveen. De gemeente merkt dit aan als gebieden waar voornamelijk individuele belangen een rol spelen. Het overstijgend collectief belang van de gemeente bij dit gebied is dat de woonfunctie in de woonwijken niet mag worden uitgehold door het toestaan van ongewenste functies zoals bedrijven en winkels. Deze functies zijn dan ook niet mogelijk. Door het verruimen van de bouwmogelijkheden bij woonbestemmingen kan de woonfunctie worden versterkt c.q. de individuele keuzemogelijkheid voor de burger.

De verruiming in de bouwmogelijkheid bij woonbestemmingen betekent niet dat de gemeente dit gebied vrijgeeft als zijnde een gebied waar overal gebouwen mogen komen van 12 meter hoog. De ingediende zienswijze lijkt daar wel van uit te gaan. De 12 meter is bedoeld als *uiterste bandbreedte waarbinnen* burgers zelf tot een plan mogen komen dat is afgestemd op en afgestemd met de omgeving. Dit betekent dat de verantwoordelijkheid om tot een goed plan te komen primair bij de aanvrager komt te liggen. In het kader van het 'afstemmen op' blijft het welstandsbeleid bijvoorbeeld gewoon gelden voor dit gebied. Dit betekent dat plannen ook daaraan moeten worden getoetst indien welstandsbeleid aan de orde is (sommige gebieden zijn echter welstandsvrij, deels Staphorst Zuid en deels Rouveen). Daarmee worden excessen voorkomen. Ook via de 'nadere eisen' regel kan het college eisen stellen aan de bouwhoogte van bouwwerken. Afstemmen op betekent verder dat een plan moet worden afgestemd op het straat- en bebouwingsbeeld (voor zover de welstandstoets daarin niet zou voorzien), en daarmee niet (in onevenredige mate) mag detoneren. In het kader van 'afstemmen met' betekent dat het college er waarde aan hecht buurtbewoners te betrekken bij de totstandkoming van bouwplannen die door zoveel mogelijk omwonenden wordt gedragen. De gemeente neemt daarbij als insteek een faciliterende houding aan.

Maatschappelijke functies zoals kerken, wijkcentra, sporthallen, zorgkantoren en sociaal-culturele functies vindt de gemeente prima passen in deze wijken. Het verzoek om tot verruiming te komen van de bouwhoogte tot 12 meter zou dan hier ook in beginsel van toepassing kunnen zijn. Echter, de verruiming van de bouwhoogte van 12 meter bij woonbestemmingen is 'slechts' een verruiming van 2 meter. De bestaande bouwhoogte was immers 10 meter. De gemeente verwacht daarbij geen planschadeclaims. Bij maatschappelijke bestemmingen is een diversiteit aan toegestane bestaande bouwhoogten aan de orde, zoals 4,5 meter, 6 meter, 7 meter, 8 meter, 10 meter en 12 meter. Het bij recht verhogen van al deze hoogten naar 12 meter zou een te groot planschaderisico met zich meebrengen. Deze komt voor rekening van de gemeente (lees: de gemeenschap) indien er geen planschaderisico is afgesloten met de betreffende

initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid van het plan komt hiermee in het geding.

Voor de bestaande bouwhoogten die nu 10 meter zijn, bestaat er geen bezwaar deze te verruimen naar 12 meter. Voor het overige bestaat de bereidheid er niet wegens genoemd risico. Dit betekent dat voor de locatie Kerklaan 14 de bouwhoogte niet wordt aangepast. Geadviseerd wordt om te zijner tijd te komen met een apart bouwplan, zodat een belangenafweging kan plaatsvinden en indien positief bevonden, dat daarvoor een planschaderisico-overeenkomst kan worden afgesloten. De verruiming van locaties met maatschappelijke bestemmingen met bouwhoogte (bestaand) 10 naar (nieuw) 12 meter zal met de ambtelijke aanpassingen worden meegenomen.

Zie ter vergelijking ook het gestelde bij reclamant 9.

Conclusie

De zienswijze wordt niet overgenomen.

3.10.3 Verruiming bouwvlak

Reclamant meent dat ter plaatse van het perceel Kerklaan 14 te Staphorst een bebouwingspercentage van 90% is toegestaan. Tevens heeft reclamant het voornemen om een nieuw gebouw te realiseren buiten het opgenomen bouwvlak.

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan is conserverend en beheersmatig van aard. Dergelijk voornemen van reclamant wordt beschouwd als een nieuwe ontwikkeling en berust op onzekere toekomst. Nieuwe ontwikkelingen worden gezien de aard van het bestemmingsplan niet meegenomen. Overigens mag het bouwvlak 100% worden bebouwd.

Conclusie

De zienswijze wordt niet overgenomen en leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan Staphorst Dorp – Rouveen.

3.11 Reclamant 11.

Datum brief: 12 december 2015

Datum ontvangst: 15 december 2015

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen en wordt meegenomen in de afweging. De zienswijzen worden hierna samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

3.11.1 Vergroten van het bouwvlak

Reclamant verzoekt om op het perceel Costersland 3 te Staphorst het bouwvlak te verruimen, overeenkomstig meegestuurde tekening.

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan Staphorst Dorp – Rouveen betreft een actualisatieplan wat beheersmatig en overwegend conserverend van aard is. Het bouwvlak is conform het geldende bestemmingsplan opgenomen. Hiermee wordt voldaan aan de actualisatieverplichting.

Onderhavige locatie heeft een duidelijke voorgevel, er staan geen bijgebouwen voor de voorgevel. Bouwen voor de voorgevel is ongewenst.

Aanpassing/uitbreiding aan de voorgevel is ook in het geldende bestemmingsplan Staphorst Dorp niet mogelijk.

Conclusie

De zienswijze wordt niet overgenomen en leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan Staphorst Dorp – Rouveen.

3.12 Reclamant 12.

Datum brief: 16 december 2015

Datum ontvangst: 17 december 2015

De zienswijze is buiten de termijn ontvangen en wordt wegens coulance meegenomen in de afweging in combinatie met dat op het gemeentelijke reactieformulier aangegeven stond dat vóór 17 december 2015 gereageerd moest worden. De zienswijzen worden hierna samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

3.12.1 Woningbouw Lindelaan

Reclamant verzoekt om een woningbouwlocatie aan de Lindelaan, gelegen tussen nummer 22 en 26 te Staphorst. Reclamant beroept zich hierbij op stukken uit de periode 1977/'78, waarin de bestemming Wonen zou zijn vastgelegd.

Gemeentelijke reactie

Het perceel gemeente Staphorst kadastraal bekend sectie AG, nummer 1943, gelegen tussen de Lindenlaan 22 en 26 heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Agrarisch. Reclamant claimt dat woningbouw ter plaatse was toegestaan.

Uit dossieronderzoek komt het volgende naar voren. Bij raadsbesluit van 22 juni 1977 stelt de raad het bestemmingsplan Staphorst Noord partiële herziening aan de Lindenlaan vast. Dit plan ziet enkel toe op de locatie Lindenlaan 26 en met collegebesluit van 2 februari 1988 verruimt met Lindenlaan 26a. In het voorstel van 22 juni 1977 is aangegeven dat voor het verlenen van het verzoek tot woningbouw het noodzakelijk was om een herziening van een bestemmingsplan te doorlopen. Dit is voor initiatiefnemer (dhr. Talen) van Lindenlaan 26 gebeurd. Geenszins worden in het dossier de gronden aangehaald, waar reclamanten hun zienswijzen op richten. Er zijn geen planologische rechten uit het dossieronderzoek naar voren gekomen.

Ook in het bestemmingsplan uit 2006 kent het perceel geen woonbestemming (maar een agrarische).

Tevens is uit telefonisch contact met reclamant d.d. 17 december 2015 naar voren gekomen dat, in tegenstelling tot wat in de schriftelijke zienswijzen vermeld staat, reclamant geen bewijsstukken kan overleggen.

Het college heeft op 31 maart 2015 een besluit genomen op een principeverzoek om ter plaats een woning te kunnen realiseren. Ook toen is aan initiatiefnemer verzocht om bewijsstukken aan te dragen, zodat achterhaald kan worden of hier inderdaad bouwmogelijkheden lagen. Initiatiefnemer heeft dit niet kunnen aantonen.

Uit het voorgaande blijkt dat er geen (woning)bouwmogelijkheden op het perceel liggen. Gezien de aard van het bestemmingsplan, de opgave is om het geldende planologisch regiem te herzien en te actualiseren, is het niet de intentie van dit plan om nieuwe ontwikkelingen mee te nemen, zonder dat hiervoor een belangenafweging heeft plaatsgevonden. Deze belangenafweging heeft eerder dit jaar plaatsgevonden. Hieruit is niet naar voren gekomen dat de gemeente niet meewerkt aan het bouwvoornemen. En het ligt dan ook niet in de rede om dit mee te nemen in een overwegend conserverend bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze wordt niet overgenomen en leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

4. OPMERKINGEN VAN INSTANTIES

Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft een lijst opgesteld van categorieën bestemmingsplannen en projectbesluiten van lokale aard waarvoor vooroverleg niet noodzakelijk is. Het actualisatieplan valt binnen de in de lijst genoemde categorieën, waardoor vooroverleg niet nodig is.

Met de mail van 13 november 2015 bevestigt de provincie dat het plan voor hun geen reden heeft om Gedeputeerde Staten te adviseren een zienswijze in te dienen.

Waterschap Groot Salland

Bij brief van 4 november 2015, bij ons ontvangen d.d. 9 december 2015, heeft het waterschap een zienswijze ingediend, waarbij ze ingaan op de volgende punten. Enkele waterpartijen die in beheer zijn bij het waterschap, zijn niet als bestemming Water opgenomen, maar onder de bestemming Groen, waaronder wel water is toegestaan. Het waterschap verzoekt waterbergingen langs Scholenland en Schipgravenweg te Rouveen en parallel aan de Grutto, Sperwer en Plevier in Staphorst, aan te passen naar de bestemming "Water".

Daarnaast is de waterparagraaf vrij summier en dient te worden aangevuld. Het wordt aangepast overeenkomstig de zienswijzen van het waterschap.

Gasunie B.V.

Bij brief van 19 november 2015 heeft de Gasunie ten aanzien van het voorliggende bestemmingsplan een zienswijzen ingebracht. Zij achten het van belang dat hun leidinggegevens met belemmeringenstrook correct in het plan worden verwerkt. Ter plaatse van het Gasdruk meet- en regelstation aan de Ebbingse Wubbenlaan dient bovendien een veiligheidszone te worden opgenomen. Ze wijzen hierbij ook op het rekenpakket "Carola". Als gevolg van deze zienswijzen hebben wij de volledige leidinggegevens ontvangen van de Gasunie en heeft HARO milieuadvies op basis van genoemd rekenpakket de invloedssfeer op gebied van externe veiligheid in beeld gebracht. Met deze gegevens is het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de zienswijze van de Gasunie aangepast.

5. AANPASSINGEN

Op grond van de bevindingen naar aanleiding van de ingebracht zienswijzen worden ten opzicht van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan de navolgende wijzigingen doorgevoerd.

5.1 Aanpassingen als gevolg van individuele zienswijzen

Regels

Verruiming van locaties met centrumbestemming met bouwhoogte (bestaand) 10 naar (nieuw) 12 meter. De goothoogte wordt opgerekt van 3,5 meter naar 7 meter.

Verbeelding

Op de verbeelding is perceel Hoogeweg 17 te Staphorst, kadastraal bekend gemeente Staphorst, sectie AA, nummer 3875 en 3876 het bouwvlak aangepast, overeenkomstig de ingebrachte zienswijze.

Het bouwvlak van de Koning Willem Alexanderschool op het perceel Admiraal W.G. van Nesstraat 12 te Staphorst aanpassen conform de bestaande en vergunde bebouwing.

De bouwregels behorende bij de aanduiding "kinderboerderij" onder de bestemming Groen wijzigen van 5% van het bestemmingsvlak naar een bouwmogelijkheid van 500 m².

Koningin Julianastraat 12 te Staphorst, bouwvlak verruimen overeenkomstig hoekpercelen elders in de wijk.

De bestemming Maatschappelijk ter plaatse van de bedrijfswoning op perceel Meidoornlaan 2 te Rouveen wordt vervangen door de bestemming Wonen met aangepast bouwvlak.

Op perceel Kerklaan 14 te Staphorst de aanduiding "wonen" opleggen, zodat wonen bij centrale voorzieningen mogelijk is.

Verruiming bouwvlak Costersland 13 richting de openbare weg.

5.2 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen instanties

Toelichting

In paragraaf 4.9 meer aandacht geschonken aan de externe veiligheid van de aardgastransportleiding.

In de waterparagraaf ingaan op het relevante waterbeleid en de wateraspecten binnen het plangebied.

Regels

De veiligheidszone gasdrukmeet- en regelstation verankeren in de regels.

Verbeelding

Opnemen van veiligheidszone ter plaatse van het gasdrukmeet – en regelstation van de Gasunie.

Aanpassing van de ontbrekende belemmeringsstrook.

De aanwezige waterpartijen die onder het beheer vallen van het waterschap opnemen met de bestemming Water.

5.3 Ambtelijke aanpassingen

Regels

De volgende meest relevante wijzigingen worden aangebracht:

- Verwijzing herstellen artikel 14.1 onder 4, niet g en h, maar h en i.

Verbeelding

De volgende relevante wijzigingen worden aangebracht:

- De bestemmingsplangrenzen dienen te worden afgestemd op het bestemmingsplan De Slagen;
- Beukenlaan 59 te Rouveen opnemen als woningbouwlocatie;
- Watergang Moerbeilaan heeft een duiker en er loopt een fietspad door de bestemming Water (van de Moerbeilaan naar de Schipgravenweg);
- Zwaluw 15 te Staphorst, bouwwerk, gelegen buiten bouwvlak, opnemen binnen bouwvlak;
- Hoogeweg 18 te Staphorst, bouwvlak verruimen overeenkomstig hoekpercelen elders in de wijk;
- Koningin Julianastraat 10 te Staphorst, bouwvlak verruimen overeenkomstig hoekpercelen elders in de wijk.
- Korte Kerkweg 11 te Rouveen, huisartsenpost is vervreemd van bewoning. Bestemming Wonen op 11a conform perceelsgrens opnemen. Hiervoor is in 2015 een separate procedure voor gevoerd en verleend;
- Gezien het geldende bestemmingplan vrij recent is en een eigen plansystematiek heeft het bouwplan aan de Lindelaan tussen 20a en 22 te Staphorst buiten het plangebied te laten;
- Op het dienstengebouw gelegen aan de Ebbingewubbenlaan, Boslaan en Berkenlaan in het centrum van Staphorst een wijzigingsbevoegdheid opleggen die mogelijkheden biedt om in de toekomst meer flexibel het bouwvlak kan worden verruimd;
- Aanpassing van bouwvlak aan de Bosland 2 en Berghorstland 3 te Staphorst;

- Perceel kadastraal bekend, gemeente Staphorst sectie AG, nummer 2852 ten westen van perceel Admiraal W.G. van Nesstraat 12 te Staphorst. Dit perceel is in eigendom van de gemeente en wordt deels verhuurd aan de bewoners van Burgemeester v/d Walstraat 8 en is deels in gebruik bij de school. De bestemming wordt overeenkomstig de feitelijke situatie opgenomen;
- Lindenlaan 22 aanduiding "wonen" opleggen, zodat wonen bij centrale voorzieningen mogelijk is;
- Ter plaatse van aanwezige en vergunde antennes/zendmasten, deze positief bestemmen;
- Bouwvlak op de hoek Iepenlaan / Beukenlaan aanpassen naar vergunde situatie;
- Meestersweg 3 te Staphorst de aanduiding "kantoor" verwijderen;
- Meestersweg 3a te Staphorst de aanduiding "dienstverlening" opleggen;
- Verruiming bouwvlak Costersland 19 t/m 37 en 41 richting de openbare weg;
- Verruiming van locaties met maatschappelijke bestemmingen met bouwhoogte (bestaand) 10 naar (nieuw) 12 meter.

6. CONCLUSIE

De zienswijzen van reclamant 1, 3, 4, 6, 7, 8, 9 en 10 worden (deels) gegrond verklaard en geven aanleiding tot aanpassing van het vast te stellen ontwerpbestemmingsplan "Staphorst Dorp - Rouveen" ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen van reclamant 2, 5, 11 en 12 worden ongegrond verklaard.

De zienswijzen van de instanties Gasunie en waterschap Groot Salland zijn gegrond verklaard.

7. VASTSTELLING REACTIENOTA ZIENSWIJZEN

Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Staphorst d.d. 26 januari 2016 tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Staphorst Dorp - Rouveen".

Aldus bekend bij griffier,



GEMEENTE STAPHORST

Raadsvergadering: 26 januari 2016
Agendapunt: 10
Kenmerk: ADV/15 - 10605
Datum voorstel: 17 december 2015
Portefeuillehouder: Wethouder B. Jaspers Faijer
Informant: de heer R. van der Spek

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Staphorst Dorp - Rouveen

Voorstel

1. op grond van artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 1.2.1 tot en met artikel 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) het bestemmingsplan "Staphorst Dorp - Rouveen", met de identificatiecode NL.IMRO.0180.1102015001-VS01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan "Staphorst Dorp - Rouveen", zoals verwoord in het rapport zienswijzen van 17 december 2015;
2. ten aanzien van de ingediende zienswijzen te beslissen overeenkomstig de conclusies in het rapport zienswijzen van 17 december 2015;
3. op grond van artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening de digitale ondergrond met identificatiecode o_NL.IMRO.0180.1102015001-VS01 vast te stellen;
4. in afwijking van artikel 6.12 eerste lid Wro geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het verhalen van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.

Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moeten bestemmingsplannen binnen een periode van 10 jaar worden geactualiseerd, gerekend vanaf het tijdstip van vaststelling. Voor het geldende bestemmingsplan Staphorst Dorp geldt dat het plan is vastgesteld op 31 januari 2006. Het actualiseren c.q. het actueel houden van het bestemmingsplannenbestand is een continue proces. Met dit voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Staphorst Dorp - Rouveen wordt gehoor gegeven aan de uitvoer van deze wettelijke verplichting.

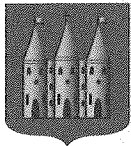
Het plan heeft voor eenieder vanaf 4 november 2015 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er 12 individuele zienswijzen en 2 zienswijzen van instanties ontvangen. Samenvatting van deze zienswijzen, voorzien van een gemeentelijke reacties en conclusie zijn te vinden in bijgaand rapport zienswijzen "Ontwerpbestemmingsplan Staphorst Dorp - Rouveen" van 17 december 2015.

Argumenten

1.1 Met het bestemmingsplan wordt voorzien in een actueel juridisch-planologisch kader

Er gelden momenteel diverse bestemmingsplannen voor het plangebied, die veelal niet meer voldoen aan actuele beleidsinzichten, gebruikerswensen en ontwikkelingen. De geldende regeling is verder geïnformeerd en





GEMEENTE STAPHORST

veralgemeeniseerd. Bovendien is de regeling onder de bestemming Wonen en Centrum verruimd op gebied van bebouwingmogelijkheden.

Het bestemmingsplan is primair gericht op het regelen van de bestaande situatie. In het verleden zijn diverse vrijstelling/ontheffing en afwijkingsprocedures gevoerd. Deze zijn geïnterpreteerd en verwerkt in een actueel planologisch kader. Hiermee ontstaat een actueel overzicht van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het plangebied. Tevens voldoet het plan aan de digitale vereiste, waardoor het nu ook als een 'slim' plan geraadpleegd kan worden op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

1.2 Met een schuin oog naar de omgevingsvisie

In het collegevoorstel van 8 september 2015, welke tijdens de raadsvergaderingen van 22 september 2015 en 6 oktober 2015 opiniërend zijn behandeld, is reeds naar voren gekomen dat het bestemmingsplan aansluiting heeft gezocht bij de omgevingsvisie-gedachte, door meer ruimte te bieden aan initiatiefnemers zolang er maar afgestemd wordt op (stedenbouwkundig/welstand) en met (burgerparticipatie) de omgeving. Burgerparticipatie is het betrekken van inwoners, instellingen en organisaties bij de totstandkoming van beleid en plannen van de gemeente (samenspraak). Uitgangspunt is een wederzijdse gedachtewisseling in een zo vroeg mogelijk stadium plaatsvindt.

In de nieuwe systematiek worden meer vrijheden geboden. Concrete bouwplannen die tot stand komen onder het nieuwe bestemmingsplan, kunnen altijd nog worden bijgestuurd door het stellen van 'nadere eisen' en 'welstandstoetsing'. Daarmee kunnen (vanuit de gemeente bezien) excessen worden voorkomen.

1.3 Er zijn geen belemmeringen om over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan.

De in de zienswijzennota alsmede de nota ambtshalve wijzigingen genoemde aanpassingen van het plan kunnen worden doorgevoerd. Er zijn geen beletselen meer die aan vaststelling van het plan in de weg staan.

2.1 Rapport zienswijzen

Bijgaand is het rapport zienswijzen "Ontwerpbestemmingsplan Staphorst Dorp – Rouveen" te vinden. In dit rapport worden de 13 ingebrachte zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reacties. Tevens is in dit rapport de aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

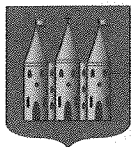
3.1 Vaststelling digitale ondergrond

Vaststelling van de ondergrond voor de verbeelding is van belang voor toetsing en handhaving. Voor de ondergrond van de verbeelding moet gebruik worden gemaakt van de meest actuele Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN). Na verloop van tijd kan een verschil ontstaan tussen de oorspronkelijke kaartondergrond en de actuele kaartondergrond. Het kan dan wenselijk zijn om terug te vallen op de oorspronkelijke ondergrond binnen dezelfde omgeving. De oorspronkelijke kaartondergrond voor het desbetreffende plangebied is in een afzonderlijke laag oproepbaar. Juridisch gezien wordt deze kaartondergrond daarom als onderdeel van het bestemmingsplan vastgesteld.

4.1 Het verhaal van de kosten is andere wijze voldoende verzekerd

Ingevolge artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de raad een exploitatieplan vast voor gronden, waarop de bouw van woningen is voorgenomen. Hiervan kan worden afgezien indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd. Aangezien het hier gaat om een overwegend conserverend plan zonder nieuwe ontwikkelingen en derhalve van kostenverhaal geen sprake is, kan afgezien worden van het vast stellen van een exploitatieplan.





GEMEENTE STAPHORST

Risico's

Het bestemmingsplan dient vóór 30 januari 2016 te worden vastgesteld. De sanctie voor het niet halen van de 10-jaars termijn mag inmiddels als bekend worden verondersteld: het niet kunnen vorderen van leges voor o.a. bouwaanvragen voor locaties die zijn gelegen binnen dat plangebied (aanvragen omgevingsvergunningen).

Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het plan ter inzage worden gelegd voor beroep.

Communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het plan gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan in de Staatscourant, de Staphorster de gemeentelijke website en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode kan een beroepschrift en voorlopige voorziening worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019,2500 EA Den Haag, wanneer:

- tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad is ingediend;
- er sprake is van belanghebbende en aan kan worden getoond dat men redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdig zienswijzen bij de gemeenteraad in te dienen;
- men bedenkingen heeft tegen de wijzigingen die zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Raad

De raad heeft dit voorstel opiniërend besproken in zijn vergadering van 12 januari 2016.

Burgemeester en wethouders van Staphorst,

drs. T.C. Segers , burgemeester.

P.F.G. Rossen MPM , secretaris.

