

De raad van de gemeente Staphorst;

Zaaknr. Z/STH23/017112

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11-06-24

Gelet op:

dat in de Omgevingsvisie 'Staphorst 'voor elkaar!' het gebied De Esch 0 is aangewezen als bedrijfslocatie;

dat voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van het bedrijventerrein De Esch 0 en de aanleg van de nieuwe rotonde Achthoevenweg / Hoogeweg;

dat de aanleg van de nieuwe rotonde Achthoevenweg / Hoogeweg noodzakelijk is voor de ontsluiting van het bedrijventerrein De Esch 0 en tevens bijdraagt aan de totale verkeersafwikkeling van de bedrijventerreinen De Esch, toekomstig te ontwikkelen terreinen en aangrenzende woonwijken;

dat het ontwerp bestemmingsplan vanaf 6 december 2023 gedurende een periode van zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen en digitaal beschikbaar is gesteld;

dat tijdens de ter inzage termijn 5 zienswijzen zijn ingediend;

dat voor wat betreft de inhoud van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop wordt verwezen naar het bij dit besluit behorende 'Rapport zienswijzen + ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein De Esch 0 Staphorst';

dat het ontwerp stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan De Esch 0 vanaf 13 december 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en digitaal beschikbaar is gesteld;

dat door Het Oversticht opmerkingen zijn gemaakt;

dat voor wat betreft de inhoud van de opmerkingen van Het Oversticht en de gemeentelijke reactie hierop wordt verwezen naar het bij dit besluit behorende 'Rapport wijzigingen Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan De Esch 0';

dat het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan ten opzichte van het ontwerp plan gewijzigd zijn;

dat in de bij dit besluit behorende bijlage 'wijzigingen ontwerpbestemmingsplan bedrijventerrein De Esch 0' de te wijzigen onderdelen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan opgenomen zijn;

het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

B E S L U I T:

1. ten aanzien van de ingediende zienswijze, en met inachtneming van de aanpassing zoals opgenomen in de Raadsmemo Esch 0 11 juni 2024, te beslissen overeenkomstig de conclusies in het 'Rapport zienswijzen + ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein De Esch 0 Staphorst';
2. het bestemmingsplan Bedrijventerrein De Esch 0 Staphorst, met de identificatiecode NL.IMRO.0180.5102023004-VS01, met in achtneming van de in de bijlage 'wijzigingen

ontwerpbestemmingsplan bedrijventerrein De Esch 0' en de Raadsmemo Esch 0 11 juni 2024 genoemde aanpassingen, 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) gewijzigd vast te stellen;

3. op grond van artikel 1.2.4 Bro de digitale ondergrond met identificatiecode NL.IMRO.0180.5102023004-VS01 vast te stellen;
4. met inachtneming van het 'rapport wijzigingen Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan De Esch 0' en de Raadsmemo Esch 0 11 juni 2024 het 'Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan De Esch 0' op grond van artikel 12a van de Woningwet vast te stellen en toe te voegen aan de 'Ruimtelijke atlas en Welstandsnota Staphorst' en daarbij te bepalen dat het beeldkwaliteitsplan 'De Esch 0' de 'Ruimtelijke atlas en Welstandsnota Staphorst' voor het plangebied De Esch 0 vervangt;
5. in afwijking van artikel 6.12 eerste lid Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de grond in eigendom is van de gemeente;
6. de 'Exploitatieopzet De Esch 0' (**geheim**) vast te stellen;
7. conform de 'Exploitatieopzet De Esch 0' (**geheim**) een totaal uitvoeringskrediet van € 3.390.000,00 exclusief BTW beschikbaar stellen voor het verwerven, bouw- en woonrijp maken van het plangebied;
8. een aanvullend uitvoeringskrediet van € 771.000,00 exclusief BTW beschikbaar te stellen voor verwerving grond, voorbereidingskosten en aanleg rotonde Achthoevenweg / Hoogeweg;
9. Een bedrag van € 771.000 over te hevelen van de reserve voor grondexploitaties naar de reserve afschrijving investeringen openbare ruimte met maatschappelijk nut ter dekking van de jaarlijkse kapitaalslasten van de rotonde Achthoevenweg / Hoogeweg;
10. Bovenstaande beslispunten te verwerken door middel van de 19^e begrotingswijziging 2024.
11. .

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van
de gemeente Staphorst van 26-06-24

J. ten Kate

, voorzitter

S.M.H. Voortman

, griffier

Raadsmemo

Van : Wethouder ing. L. Mulder
Afdeling : Fysieke Leefomgeving
Betreft : Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan De Esch 0
Datum : 11-6-2024
Registratie nr. : ADV/24 - 18177
Zaaknummer : Z/STH23/017112

Onderwerp

Wijziging bestemmingsplan De Esch 0 (reclamemast)

Doel

Opiniërende bespreking naar aanleiding van gewenste aanpassing locatie en hoogte van reclamemast.

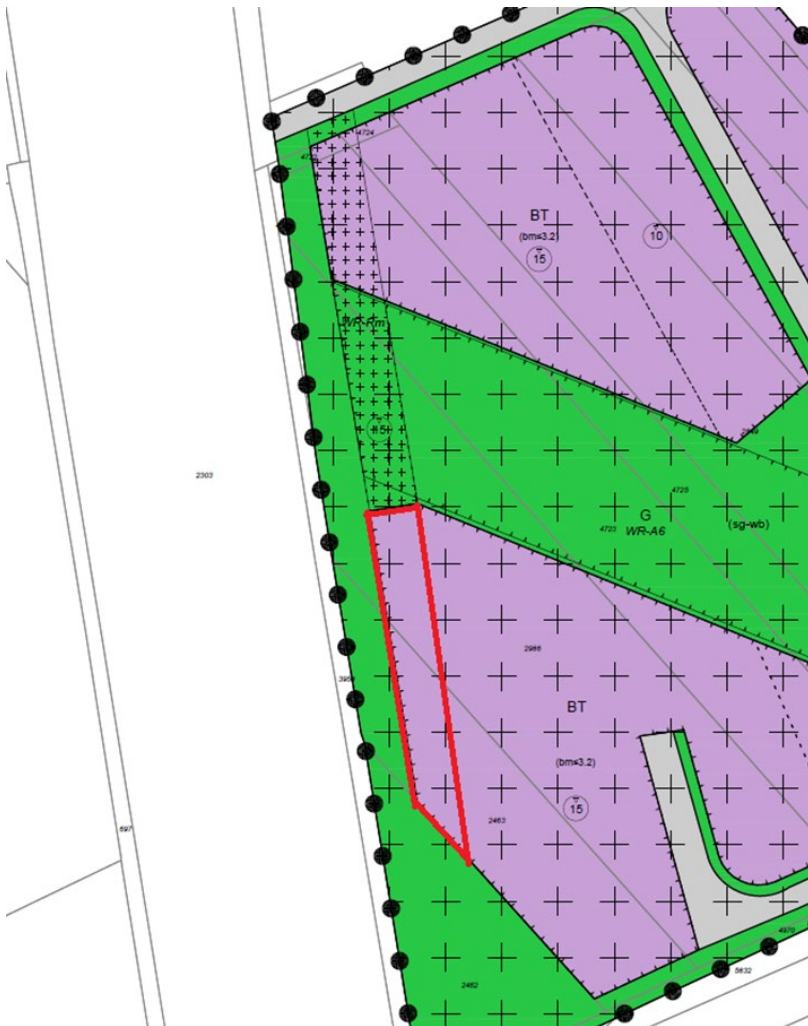
Toelichting

Naar aanleiding van gesprekken wordt voorgesteld de plaatsing en de hoogte van een in de toekomst te bouwen reclamemast op het bedrijventerrein De Esch 0 enigszins te verruimen ten opzichte van de reeds voorgestelde aangepaste ligging en hoogte.

Behandeladvies

De gemeenteraad om de strook waar de reclamemast gesitueerd kan worden in zuidelijke richting uit te breiden (rood omkaderd) en de maximale hoogte te verhogen naar 20 meter. Dit is aldus behandeld en besloten in de collegevergadering van 11 juni 2024.

De strook waar de reclamemast gesitueerd kan worden, wordt uitgebreid en de maximale hoogte verhoogd naar 20 meter, waardoor de zendmast op een efficiëntere wijze in de toekomst kan worden ingepast. Op deze wijze wordt enige vrijheid in de situering en hoogte gehouden, waarbij beter rekening kan worden gehouden met de toekomstige bedrijfsbebouwing en goede zichtbaarheid voor de reclamemast. De gemeenteraad wordt daarom voorgesteld om de strook waar de reclamemast gesitueerd kan worden in zuidelijke richting uit te breiden (rood omkaderd) en de maximale hoogte te verhogen naar 20 meter.



Vervolg

Uw gemeenteraad besluit over het (gewijzigd) vaststellen van bestemmingsplannen. Als u kan instemmen met deze wijziging dan wordt deze wijziging verwerkt in de onderliggende stukken.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

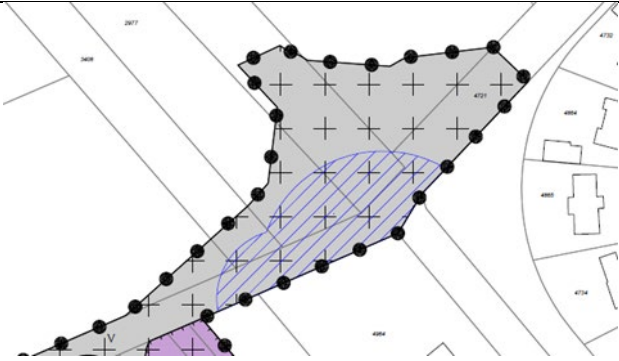
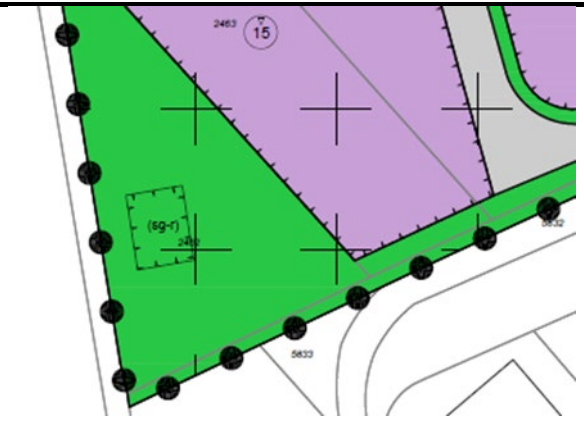
geen

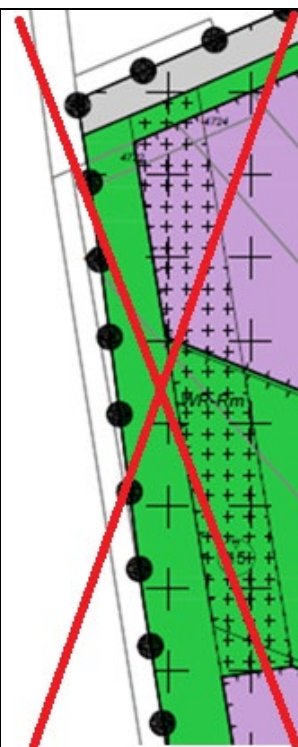
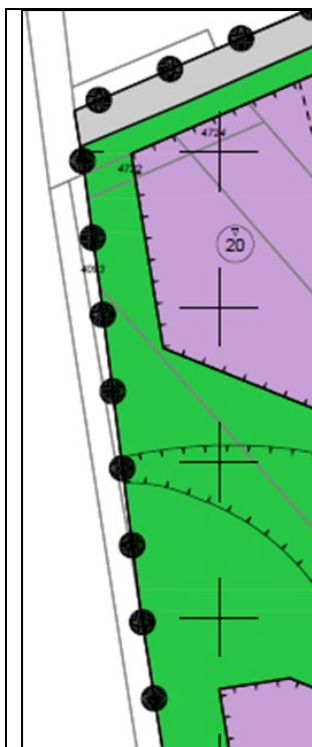
bijlage wijzigingen ontwerpbestemmingsplan bedrijventerrein De Esch 0

Voor de inhoudelijke motivatie van de hieronder opgenomen wijzigingen wordt verwezen naar het 'Rapport zienswijzen + ambtshalve wijzigingen Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein De Esch 0 Staphorst'. *Naar aanleiding van de Raadsmemo 'Esch 0 11 juni 2024', is het plan ten opzichte van het ontwerp en de stukken die bij het raadsvoorstel ter inzage hebben gelegen gewijzigd. De maximale hoogte van de reclamemast is aangepast en de locatie waar de reclamemast mag worden gesitueerd uitgebreid. Deze wijziging is hieronder verwerkt door doorhaling en aanpassing (rood).*

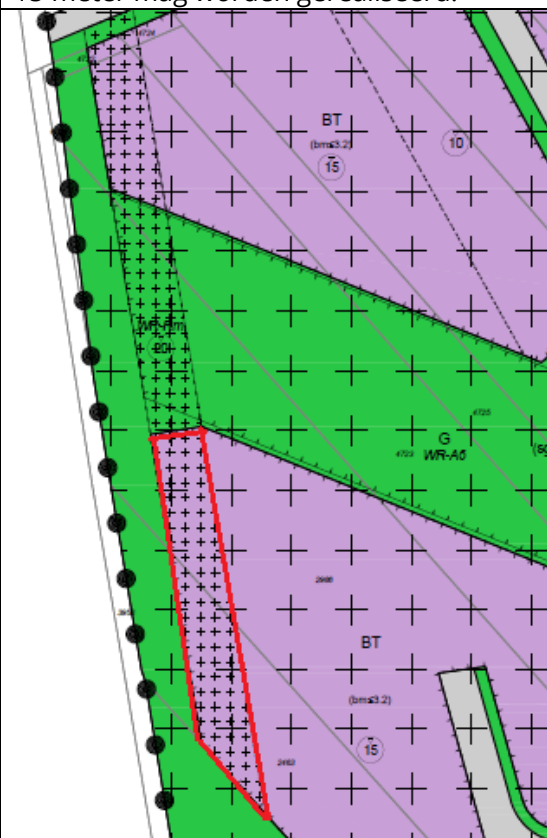
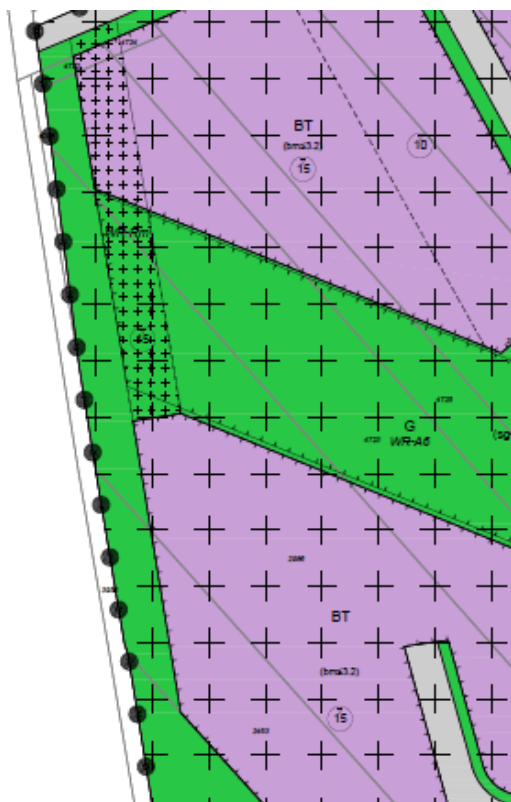
Aanpassingen verbeelding

- De aanduiding 'maatvoering maximaal 20m' wordt vervangen door de aanduiding 'maatvoering maximaal 15m'
- De bestaande LPG-contour wordt op de verbeelding verwerkt.
- De locatie van de zendmast wordt geschrapt en een nieuwe strook wordt aangeduid waar maximaal één reclamemast met een maximale hoogte van 45 ~~20~~ meter mag worden gerealiseerd.
- Het plangebied wordt aan de zuidzijde uitgebreid met de bestemming verkeer, zodat de plannen op een goede manier en conform de bestaande situatie worden bestemd.

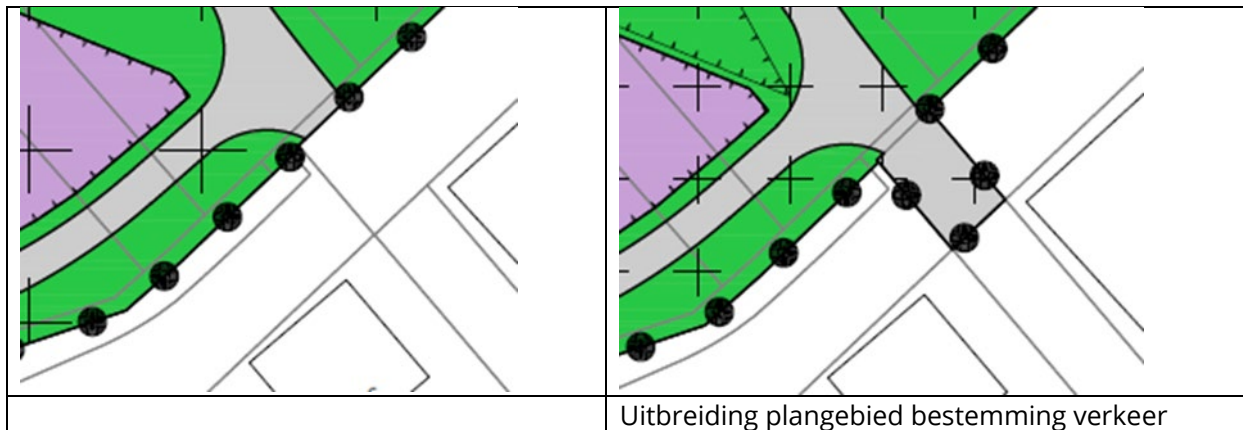
Was: ontwerp bp bedrijventerrein De Esch 0	Wordt: vast te stellen bedrijventerrein De Esch 0
	
	
Verwijderen aanduiding antennemast	



nieuwe strook wordt aangeduid waar maximaal één reclamemast met een maximale hoogte van 15 meter mag worden gerealiseerd.



nieuwe strook wordt aangeduid waar maximaal één reclamemast met een maximale hoogte van 20 meter mag worden gerealiseerd.



Aanpassingen regels

- e. artikel 3.2.1 onder h van het bestemmingsplan als volgt worden aangepast:
Was: representatieve gevels moeten in de rooilijn worden geplaatst
Wordt: minimaal 40% van de representatieve gevels worden in de rooilijn geplaatst.
- f. Artikel 4.1 onder c. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - reclamemast', een reclamemast met omheining;* wordt **geschrapt**.
- g. Artikel 4.2.1 onder c. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - reclamemast', bedraagt de maximale bouwhoogte 35 meter* wordt **geschrapt**.
- h. Aan artikel 5.1 (c) wordt toegevoegd: *ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg', veiligheidszone voor lpg.*
- i. Er wordt een nieuw artikel (7) **toegevoegd** met betrekking tot de dubbelbestemming Waarde-reclamemast:

Artikel 7 Waarde - Reclamemast

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.2 Bouwregels

- a. op deze gronden mag maximaal één reclamemast gerealiseerd worden met bijbehorende omheining en regelkast;
- b. de bouwhoogte van de reclamemast bedraagt maximaal 20 meter;
- c. de hoogte van de omheining en regelkast behorende bij de reclamemast bedraagt maximaal 2 meter.

7.3 Nadere eisen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde:

- a. in 3.2.2 voor het plaatsen van één reclamemast met een maximale hoogte van 15 meter, mits voldaan wordt aan het toetsingskader uit de beleidsregels 'Beoordeling van objecten langs autowegen en autosnelwegen' uit 12 juni 2019 toegevoegd als bijlage 3 bij de regels;
- b. bij de toepassing van artikel 7.2 onder a dient in ieder geval in acht te worden genomen dat:
 - 1. Rijkswaterstaat voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning een positief advies heeft gegeven.
- j. Bijlage 2 bij de regels (Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan De Esch 0) wordt **vervangen** door de nieuwste versie.
- k. Er wordt een nieuwe Bijlage (3) bij de regels **toegevoegd** *Beoordeling van Objecten langs Auto(snel)wegen*.

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

Aanpassingen toelichting:

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

Rapport zienswijzen + ambtshalve wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan

Bedrijventerrein De Esch 0 Staphorst

Datum rapport:

22 mei 2024 / 27 juni 2024

Behorend bij raadsbesluit d.d.:

26 juni 2024

Inhoud

1. Inleiding	4
2. Procedure ontwerpbestemmingsplan	4
3. Samenvatting en beantwoording zienswijzen	5
3.1 Reclamant 1	5
3.2 Reclamant 2	8
3.2.1 geluid	8
3.2.2 Inrichting wateropvang	8
3.2.3 Reclamemast	9
3.2.4 Bereikbaarheid	9
3.3 Reclamant 3	10
3.3.1 zichtbaarheid bestaande bedrijven	10
3.4 Reclamant 4	11
3.4.1 ruimte houden voor op- en afrit A28	12
3.4.2 goede onderbouwing verplaatsing nodig	12
3.4.3 toekomst Staphorst	12
3.4.4 Draagvlak op- en afritten locatie De Esch 0	13
3.5 Reclamant 5	13
3.5.1 invloed reclamemast op verkeersveiligheid	13
4. Opmerkingen instanties	14
5. Ambtshalve aanpassingen	14
6. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan	16
7. Conclusie	19
8. Vaststelling rapport zienswijzen + ambtshalve wijzigingen	19

1. Inleiding

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

Naar aanleiding van de Raadsmemo 'Esch 0 11 juni 2024', is het plan ten opzichte van het ontwerp en de stukken die bij het raadsvoorstel ter inzage hebben gelegen gewijzigd. De maximale hoogte van de reclamemast is aangepast en de locatie waar de reclamemast mag worden gesitueerd uitgebreid. Deze wijziging is hieronder verwerkt door ~~doorhaling~~ en aanpassing (rood).

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

2. Procedure ontwerpbestemmingsplan

Ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Esch 0' is op 5 december 2023 gepubliceerd het digitale Gemeenteblad en het huis-aan-huis blad "De Staphorster". Hierna lag het plan, in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, vanaf 6 december 2023 tot en met 16 januari 2024 voor een ieder ter inzage. Het ontwerpbestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis in Staphorst worden ingezien. Ook was het ontwerp te raadplegen via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zienswijzen

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

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

Opmerkingen instanties

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

Ambtshalve aanpassingen

In hoofdstuk 5 worden ambtshalve aanpassingen behandeld.

Aanpassingen bestemmingsplan

In hoofdstuk 6 worden de aanpassingen aan het bestemmingsplan, die volgen uit de ingekomen zienswijze(n), reacties van instanties, maar ook de ambtelijk voorgestelde wijzigingen op een rij gezet.

3. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

3.1 Reclamant 1

Datum brieven: 19 december 2023

Datum ontvangst: 19 december 2023

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

3.1.1 geschiktheid locatie

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

Gemeentelijke reactie

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

Conclusie

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

3.1.2 Zichtlocatie bedrijven

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

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

Gemeentelijke reactie

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

Conclusie

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

3.1.3 Hoogte toekomstige bouwwerken

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

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

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

Gemeentelijke reactie

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

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

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

De hoogte van de mast zal worden teruggebracht naar maximaal ~~45~~ 20 meter en de locatie waar deze mag worden opgericht zal worden aangepast. De precieze locatie is niet vastgelegd, maar vindt plaats in een zone tussen de toekomstige bebouwing van het bedrijventerrein en de A28.

Conclusie

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

- De maximale hoogte van 20 m wordt geschrapt. De maximale hoogte van gebouwen wordt 15 m.
- De locatie van de reclamemast wordt verplaatst naar een strook tussen de toekomstige bebouwing en de A28 en krijgt een hoogte van maximaal ~~45~~ 20 meter.

3.1.4 Ontsluiting bedrijventerrein

Reclamant verzoekt de ontsluiting naar Achthoevenweg / Hogeweg niet toe te staan, omdat hierdoor veel meer optrekkend en afremmend (vracht)verkeer zal zijn wat rustversturend zal werken op Zuid 4 en de Muldersweg. Zonder rotonde rijdt het verkeer gestroomlijnder door. Reclamant stelt voor te ontsluiten naar het zuiden aansluitend op de bestaande wegen van het industrieterrein met name de wethouder Ohmannstraat en Molenweg. Zo ontstaat een goede ontsluiting naar het zuiden en de toekomstige op en afritten Dekkersland.

Gemeentelijke reactie

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

Conclusie

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

3.1.5 inrichting bedrijventerrein

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

Gemeentelijke reactie

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

Conclusie

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

3.1.6 geluid

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

Gemeentelijke reactie

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

Conclusie

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

3.2 Reclamant 2

Datum brief: 23 december 2023

Datum ontvangst: 23 december 2023

Van de reclamant is op 23 december 2023 een brief ontvangen. Reclamant is in van oordeel dat de locatie geschikt is voor een bedrijventerrein, maar dat de inrichting anders kan zodat op de wijk minder geluidsoverlast ontstaat en beter bereikbaar wordt. Reclamant vindt daarnaast de reclamemast te hoog en overbodig. De zienswijzen zijn op tijd ontvangen en worden hierna samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

3.2.1 geluid

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

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

Gemeentelijke reactie

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

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

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

Conclusie

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

3.2.2 Inrichting wateropvang

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

Voorgesteld wordt de zogenaamde wateropvang veel dieper en kleiner, uit te voeren. Dat is doelmatiger en nuttiger.

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

Gemeentelijke reactie

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

Conclusie

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

3.2.3 Reclamemast

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

Gemeentelijke reactie

De reclamemast zal op een andere locatie worden gesitueerd en de maximale bouwhoogte zal worden teruggebracht naar 15 20 meter. ~~De hoogte van mast zal daarmee niet boven de bestaande bebouwing uit komen en van hinder voor de woningen in wijk 4 zal geen sprake meer zijn.~~ De afstand van de locatie waar de mast gesitueerd kan worden tot de eerste bebouwing in wijk 4 bedraagt ongeveer 300 met daartussen de mogelijkheid voor het oprichten van gebouwen tot maximaal 15 meter hoog. Om deze reden zal van hinder voor de woningen in wijk 4 geen sprake meer zijn.

Conclusie

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

- De locatie van de reclamemast wordt verplaatst naar een strook tussen de toekomstige bebouwing en de A28 en krijgt een hoogte van maximaal 20 meter.

3.2.4 Bereikbaarheid

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

Gemeentelijke reactie

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

Conclusie

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

3.3 Reclamant 3

Datum brief: 3 januari 2024

Datum ontvangst: 5 januari 2024

Op 5 januari 2024 een schriftelijke zienswijze ontvangen, ondertekent door verschillende reclamanten. Reclamanten zijn van oordeel dat de zichtbaarheid van bestaande bedrijven ernstig wordt verstoord door de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Verzocht wordt de planvorming aan te passen door de groenstrook in zuidelijke richting te verleggen en/of de hoge bebouwing in het noordelijke respectievelijk westelijke deel te concentreren en juist niet aan de zijde van de A28. De zienswijzen zijn op tijd ontvangen en worden hierna samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

3.3.1 zichtbaarheid bestaande bedrijven

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

Dit blijkt ook uit de toelichting van het bestemmingsplan waar, onder Toekomstige Situatie, uitdrukkelijk wordt aangegeven; *Daarnaast zorgt de groenstrook ervoor dat er vanaf de A28 zicht blijft op de gevels van een aantal bestaande bedrijven*

Reclamanten zijn echter van mening dat dit niet van toepassing is op hun bedrijfspercelen maar dat alleen een zichtlijn op de bedrijfspanden van Boer ontstaat. Door aanpassing van de plannen, wellicht door de groenstrook in zuidelijke richting te verleggen, dan wel de hoge bebouwing in het noordelijke respectievelijk westelijke deel te concentreren en juist niet aan de zijde van de A28 kan aan meer bedrijven op de Esch-0 een zichtlocatie kan worden geboden. In het bestemmingsplan staat ook uitdrukkelijk onder 6.2.1 art. 3 dat het bedrijventerrein uitdrukkelijk primair is georiënteerd op de A28 en de Weth. Ohmannstraat.

Gemeentelijke reactie

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

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

Reactie gemeente

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

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

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

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

Conclusie

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

- De maximale hoogte van 20 m wordt geschrapt. De maximale hoogte van gebouwen wordt 15 m.

3.4 Reclamant 4

Datum brief: 5 januari 2024

Datum ontvangst: 5 januari 2024

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

3.4.1 ruimte houden voor op- en afrit A28

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

Gemeentelijke reactie

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

Conclusie

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

3.4.2 goede onderbouwing verplaatsing nodig

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

Gemeentelijke reactie

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

Conclusie

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

3.4.3 toekomst Staphorst

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

Gemeentelijke reactie

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

Conclusie

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

3.4.4 Draagvlak op- en afritten locatie De Esch 0

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

Gemeentelijke reactie

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

Conclusie

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

3.5 Reclamant 5

Datum brief: 15 januari 2024

Datum ontvangst: 15 januari 2024

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

3.5.1 invloed reclamemast op verkeersveiligheid

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

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

Gemeentelijke reactie

Wij zijn het met reclamant eens dat de reclamemast niet van invloed mag zijn op de verkeersveiligheid ter plaatse. Om dit nu en in de toekomst te kunnen borgen zal in de regeling

worden opgenomen dat, voor het aanbrengen van een reclame uiting, advies moet worden gevraagd aan Rijkswaterstaat en dat voldaan moet worden aan het op dat moment geldende beleid met betrekking tot Objecten langs Auto(snel)wegen.

Conclusie

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

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

4. Opmerkingen instanties

Door het waterschap is een mail gestuurd met enkele opmerkingen. Aangegeven wordt dat het beleid van Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDODelta) is beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027, de Kadernotitie Stedelijk Water, beleid inrichting beheer en onderhoud op maat en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Het beleid van het waterschap sluit nauw aan bij de uitgangspunten van WB21. In 2021 is de Kadernotitie Stedelijk Water vastgesteld. Deze notitie beschrijft de voor het waterschap gewenste situatie in bestaand en nieuw stedelijk gebied. Op watergangen en keringen van Waterschap Drents Overijsselse Delta is de keur van het waterschap Drents Overijsselse Delta van toepassing. In de keur zijn regels gesteld wat wel en niet mag bij o.a. watergangen, waterkeringen, kernzones en bijvoorbeeld lozingen.

De beleidsnota Leven met Water in Stedelijk Gebied, de Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007 zijn al geruime tijd niet meer actueel.

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

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

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

Reactie gemeente

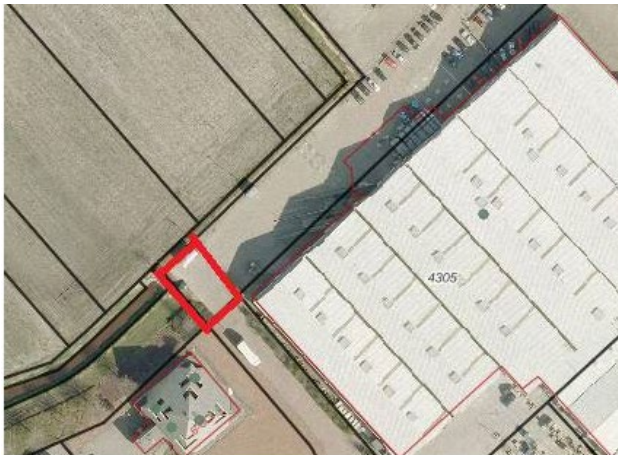
De opmerkingen van het waterschap zullen door middel van een ambtelijke aanpassing worden verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Dit leidt verder niet tot een inhoudelijke aanpassing van het plan. De uitwerking van de technische uitvoering en waterhuishouding zal met het waterschap worden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

5. Ambtshalve aanpassingen

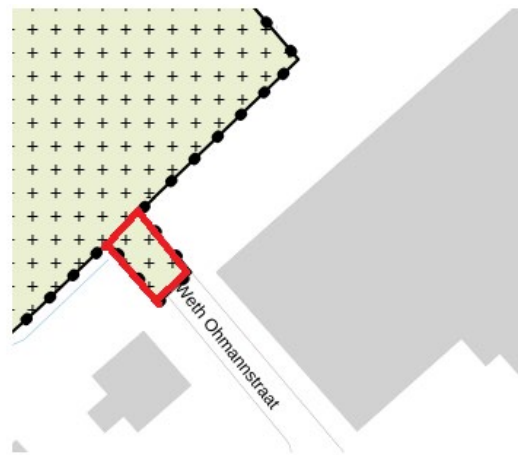
Grenscorrectie

Gebleken is dat een klein gebied grenzend aan het plangebied nog een agrarische bestemming heeft terwijl het ingericht en in gebruik is ten behoeve van verkeer. Aangezien deze gronden ook

voor een ontsluiting zorgen richting De Esch 1 (doortrekken Wethouder Ohmannstraat) wordt dit deel betrokken bij het bestemmingsplan De Esch 0. Daarmee wordt recht gedaan aan de feitelijke en toekomstige situatie.



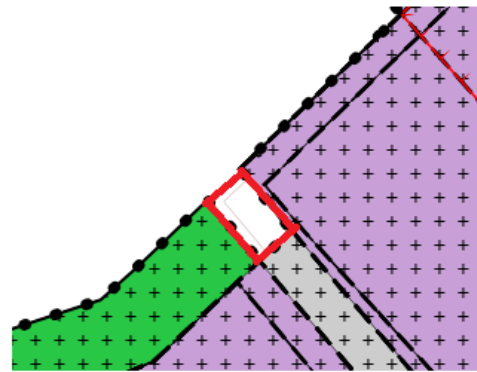
Bestaande situatie



situatie bp Buitengebied



situatie ontwerp bp De Esch 0



situatie bp bedrijventerreinen

Beeldkwaliteitsplan

Naar aanleiding van de opmerkingen van Het Oversticht wordt de inhoud van het Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan De Esch 0 aangepast. Zie hiervoor ook het 'Rapport wijzigingen Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan De Esch 0'. Direct gevolg voor het bestemmingsplan is dat een regeling wordt opgenomen om een minimale oppervlakte aan bebouwing (40%) in de representatieve rooilijn te bouwen. Ook zijn opmerkingen gemaakt over de maximale bouwhoogte en de bouwhoogte van de reclamemast. Deze opmerkingen zijn ook mede aanleiding geweest de maximale bouwhoogte te verlagen naar 15 meter en de hoogte van de reclamemast te verlagen naar 20 meter.

LPG contour

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

Aanpassingen toelichting

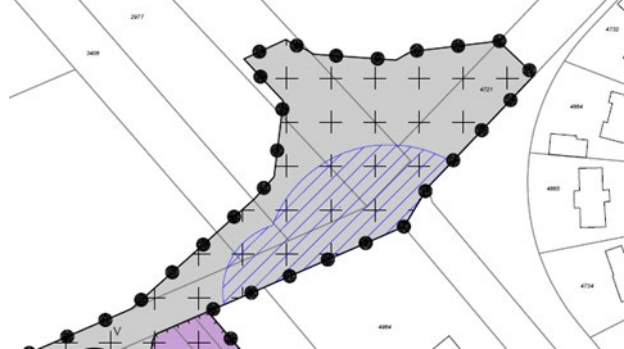
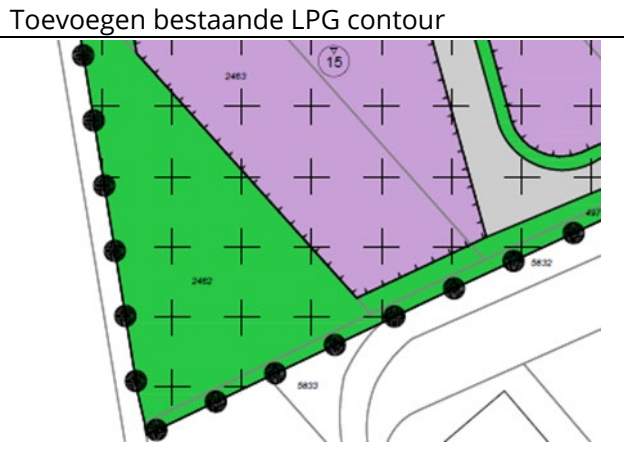
De toelichting wordt aangepast zodat deze in overeenstemming is met de in deze rapportage genoemde aanpassingen en actuele situatie.

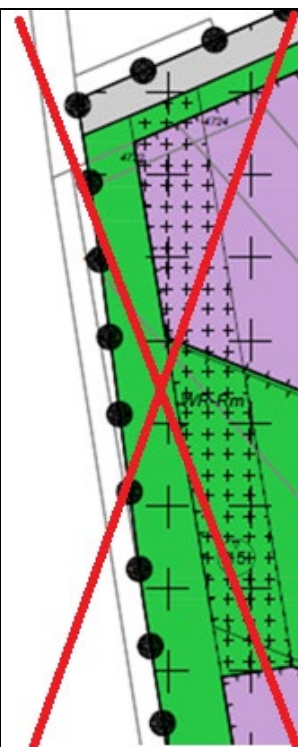
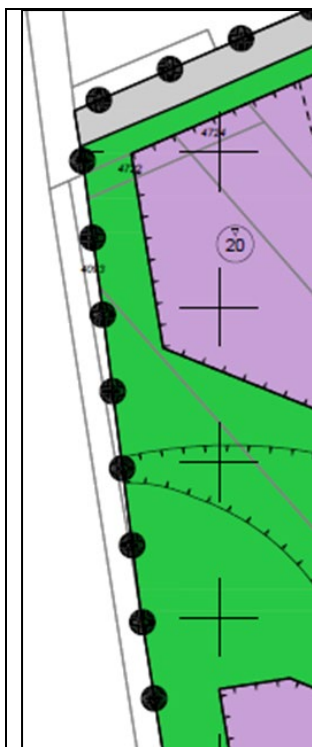
6. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

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

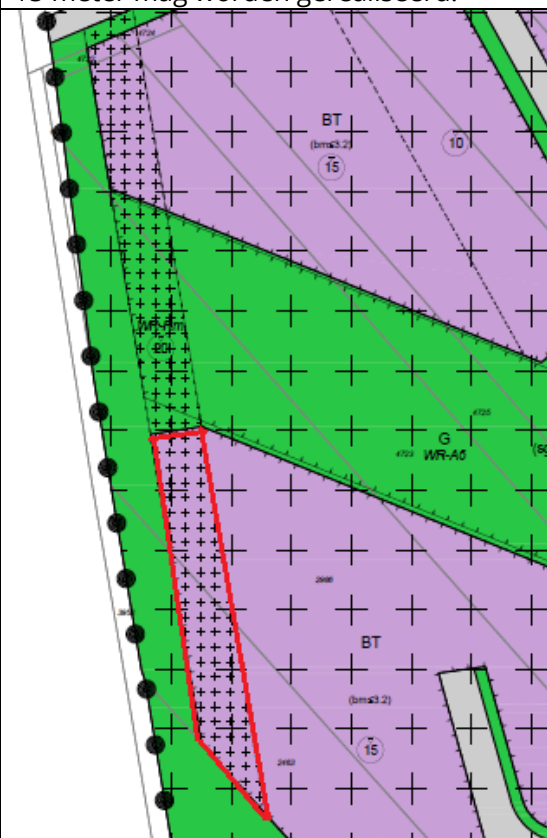
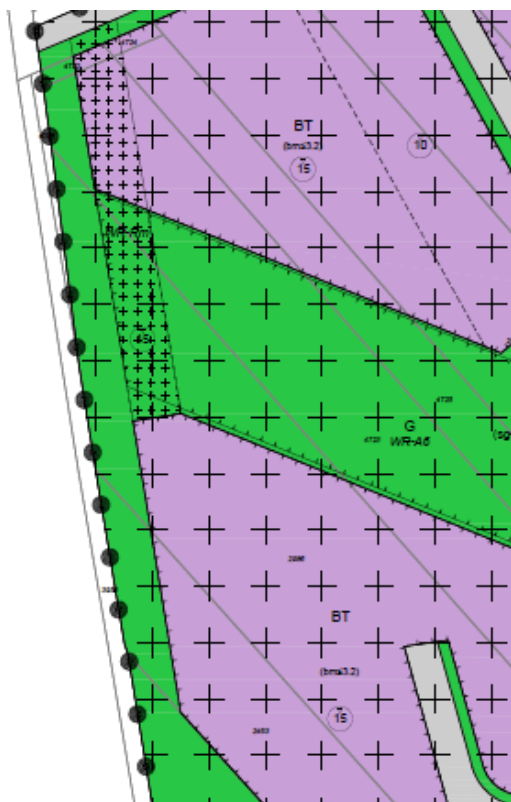
Aanpassingen verbeelding

- De aanduiding 'maatvoering maximaal 20m' wordt vervangen door de aanduiding 'maatvoering maximaal 15m'
- De bestaande LPG-contour wordt op de verbeelding verwerkt.
- De locatie van de zendmast wordt geschrapt en een nieuwe strook wordt aangeduid waar maximaal één reclamemast met een maximale hoogte van 45 20 meter mag worden gerealiseerd.
- Het plangebied wordt aan de zuidzijde uitgebreid met de bestemming verkeer, zodat de plannen op een goede manier en conform de bestaande situatie worden bestemd.

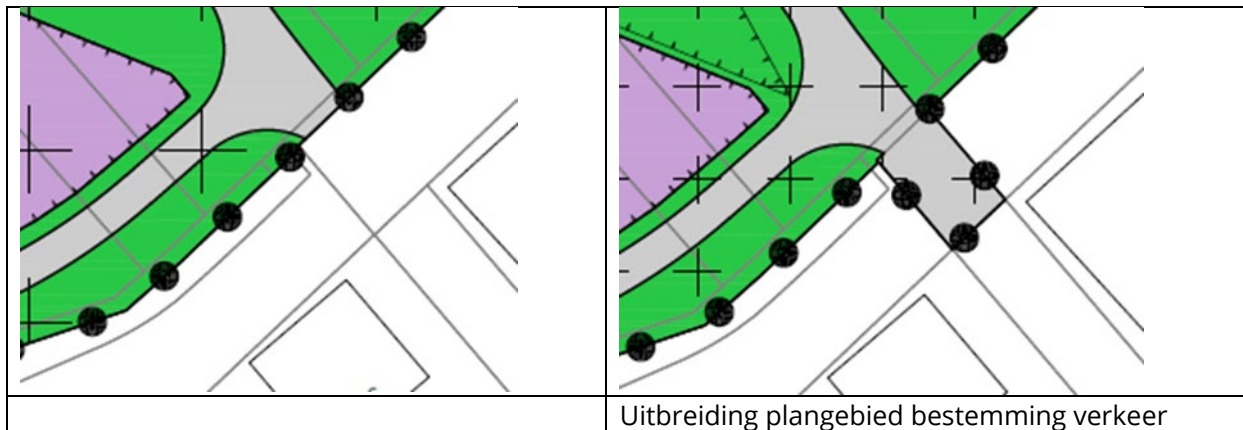
Was: ontwerp bp bedrijventerrein De Esch 0	Wordt: vast te stellen bedrijventerrein De Esch 0
	
	
Verwijderen aanduiding antennemast	Toevoegen bestaande LPG contour



nieuwe strook wordt aangeduid waar maximaal één reclamemast met een maximale hoogte van 15 meter mag worden gerealiseerd.



nieuwe strook wordt aangeduid waar maximaal één reclamemast met een maximale hoogte van 20 meter mag worden gerealiseerd.



Aanpassingen regels

- e. artikel 3.2.1 onder h van het bestemmingsplan als volgt worden aangepast:
Was: representatieve gevels moeten in de rooilijn worden geplaatst
Wordt: minimaal 40% van de representatieve gevels worden in de rooilijn geplaatst.
- f. Artikel 4.1 onder c. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - reclamemast', een reclamemast met omheining;* wordt **geschrapt**.
- g. Artikel 4.2.1 onder c. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - reclamemast', bedraagt de maximale bouwhoogte 35 meter* wordt **geschrapt**.
- h. Aan artikel 5.1 (c) wordt toegevoegd: *ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg', veiligheidszone voor lpg.*
- i. Er wordt een nieuw artikel (7) **toegevoegd** met betrekking tot de dubbelbestemming Waarde-reclamemast:

Artikel 7 Waarde - Reclamemast

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.2 Bouwregels

- a. op deze gronden mag maximaal één reclamemast gerealiseerd worden met bijbehorende omheining en regelkast;
- b. de bouwhoogte van de reclamemast bedraagt maximaal 20 meter;
- c. de hoogte van de omheining en regelkast behorende bij de reclamemast bedraagt maximaal 2 meter.

7.3 Nadere eisen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde:

- a. in 3.2.2 voor het plaatsen van één reclamemast met een maximale hoogte van 15 meter, mits voldaan wordt aan het toetsingskader uit de beleidsregels 'Beoordeling van objecten langs autowegen en autosnelwegen' uit 12 juni 2019 toegevoegd als bijlage 3 bij de regels;
- b. bij de toepassing van artikel 7.2 onder a dient in ieder geval in acht te worden genomen dat:
 - 1. Rijkswaterstaat voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning een positief advies heeft gegeven.
- j. Bijlage 2 bij de regels (Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan De Esch 0) wordt **vervangen** door de nieuwste versie.

- k. Er wordt een nieuwe Bijlage (3) bij de regels **toegevoegd** *Beoordeling van Objecten langs Auto(snel)wegen*.
- l. De nummering van de artikelen wordt naar aanleiding van bovengenoemde wijzigingen aangepast.

Aanpassingen toelichting:

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

7. Conclusie

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

8. Vaststelling rapport zienswijzen + ambtshalve wijzigingen

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

Rapport wijzigingen Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan De Esch 0

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

Inhoud

1.	Inleiding.....	3
2.	Procedure stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan.....	3
3.	Samenvatting en beantwoording opmerkingen BKP.....	4
3.1	opmerking inleiding.....	4
3.2	opmerking Hoofdstuk 2 – Stedenbouwkundig plan.....	4
3.3	opmerking Hoofdstuk 3 – Beeldkwaliteitsplan.....	5
4.	Inhoudelijke aanpassingen	8
5.	Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan	9

1. Inleiding

In dit document worden de opmerkingen van Het Oversticht met betrekking tot het ontwerp "Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan De Esch 0 Staphorst" behandeld.

Het Stedenbouwkundig plan vormt de input voor het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan is in de eerste plaats een beleids- en toetsingskader dat tot een hoogwaardige en duurzame inrichting van De Esch 0 moet leiden. De toetsingscriteria zijn daarbij helder geformuleerd zodat de kwaliteitsambities van de gemeente worden gewaarborgd. Daarnaast is het document een inspiratiedocument dat voldoende ruimte laat voor de wensen en creativiteit van opdrachtgevers, initiatiefnemers en architecten om individuele vertalingen binnen het plan vorm te kunnen geven.

2. Procedure stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan

Ter inzage

Het ontwerp "Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan De Esch 0 Staphorst" is op 12 december 2023 gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad en het huis-aan-huis blad "De Staphorster". Hierna lag het plan vanaf 13 december 2023 tot en met 23 januari 2024 voor een ieder ter inzage. Het ontwerpbestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis te Staphorst worden ingezien. Ook was het ontwerp te raadplegen via de gemeentelijke website.

Opmerkingen Het Oversticht

Het Oversticht heeft op 13 oktober 2023 per mail gereageerd op het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan. Door omstandigheden is deze reactie niet als overlegreactie behandeld. In overleg met het Oversticht zijn daarom de opmerkingen in het kader van de terinzagelegging van het ontwerp stedenbouwkundig – en beeldkwaliteitsplan alsnog behandeld.

Het Oversticht heeft vooral gekeken naar een goede inpassing in de omgeving van de nieuwbouw, naar de beoogde beeldkwaliteit in relatie tot de context en de werkbaarheid van het beeldkwaliteitsplan bij de welstandsadvisering van de bouwplannen.

Dat heet geleid tot een aantal aandachts- en verbeterpunten die in hoofdstuk 3 zijn aangegeven en van een gemeentelijke reactie en conclusie zijn voorzien, waarbij is aangegeven hoe met de opmerkingen van Het Oversticht wordt omgegaan en hoe deze eventueel wordt verwerkt.

Aanpassingen stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan

In hoofdstuk vier worden de aanpassingen en voorgestelde wijzigingen, per hoofdstuk, op een rij gezet.

Aanpassingen bestemmingsplan

De veranderingen in het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan die leiden tot wijziging van de regels van het (ontwerp)bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Esch 0" worden in hoofdstuk 5 inzichtelijk gemaakt.

3. Samenvatting en beantwoording opmerkingen BKP

3.1 opmerking inleiding

Er wordt gesproken over welstandcommissie. Dit hoort dorpsbouwmeester te zijn. Voorgesteld wordt het doel verduidelijken door ook op te nemen dat het beeldkwaliteitsplan ook beleids- en toetsingskader is.

Gemeentelijke reactie

Deze tekstuele opmerkingen worden verwerkt in het document.

3.2 opmerking Hoofdstuk 2 – Stedenbouwkundig plan

3.2.1 hoogte en volume

Het Oversticht geeft aan dat de maximale bouwhoogte van 20 meter hoger is dan de maximale hoogte op de bestaande bedrijventerreinen De Esch. Deze hoogte sluit daarom niet goed aan bij deze bebouwing en de bebouwing in het buitengebied en de Streek. Daarnaast is de voorgestelde afstand tussen de bebouwing en de A28 beperkter dan bij het bestaande bedrijventerrein het geval is. In combinatie met de royalere hoogte van 20 m. zal de nieuwbouw meer invloed op het beeld langs deze weg hebben dan de bestaande bedrijfsbebouwing (langs deze weg).

Geadviseerd wordt om te komen tot een betere afstemming op het bestaande bedrijventerrein voor wat betreft afstand tot de A28 (meer 'groen') en bouwhoogtes, en een betere afstemming op en overgang naar het landelijke karakter en de dorpse schaal van De Streek door een 'afbouw' (in hoogte) en een minder royale bebouwingsdichtheid aan deze zijde.

Reactie gemeente

In het plan is bewust gekozen voor grootschaligere volumes. Deze worden als passend gezien bij de positie aan de snelweg en op een bedrijventerrein. Het is een bewuste keuze om dicht bij de snelweg "te beginnen" (richting Meppel) waarbij zuidelijker wordt aangesloten op de bestaande bebouwing. De groene wig zorgt juist voor meer groen in het plan (en niet alleen aan de buitenzijde). Wat betreft de hoogte kunnen wij ons vinden in de kritiek en wordt de maximale bouwhoogte bijgesteld naar 15 meter. Daarmee vindt een betere aansluiting plaats op de bestaande bouw(mogelijkheden) op het naastgelegen bedrijventerrein en de bebouwing aan de Streek.

Conclusie

De opmerking van Het Oversticht leidt (mede) tot een inhoudelijke aanpassing van het plan. De maximale hoogte van gebouwen tot 20 meter wordt teruggebracht tot maximaal 15 meter. Dit heeft ook direct gevolg voor de regeling in bestemmingsplan en de bijbehorende verbeelding.

3.2.2 bouwen in de rooilijn

Uit de formulering met betrekking tot het bouwen in de rooilijn blijkt niet duidelijk dat het hier de representatieve voorgevel betreft. Geadviseerd wordt dit te verduidelijken. Daarnaast wordt geadviseerd de uitgangspunten uit het stedenbouwkundig plan goed te borgen in het bestemmingsplan.

In het stedenbouwkundig plan is aangegeven dat minimaal 40% van de voorgevel van het hoofdgebouw aan de straatzijde wordt gebouwd. Daarna staat dat daarmee voorkomen wordt dat loodsen met blinde gevels direct aan de weg komen te staan. Hieruit maken we op dat het gaat om minimaal 40% van de voorgevel met een

representatieve, aantrekkelijke uitstraling met een oriëntatie op de openbare ruimte. Dit blijkt niet onder meer uit de eerste zin en het lijkt goed om dit te verduidelijken. Voor de welstandstoets wordt in het algemeen het kader gevormd door het beeldkwaliteitsplan en voor de vergunningverlener geldt het bestemmingsplan. De vraag is of het stedenbouwkundig plan (juridisch gezien) ook toetsingskader vormt voor de dorpsbouwmeester en de vergunningverlener. Als dit niet het geval is, is het belangrijk om bepaalde onderdelen die genoemd zijn in het stedenbouwkundig plan ook op te nemen in het bestemmingsplan. Een voorbeeld is dat minimaal 40% van de voorgevel (representatieve uitstraling) aan de straatzijde c.q. in de rooilijn wordt gebouwd. en maatvoering.

Reactie gemeente

Door het vaststellen van het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan wordt het beeldkwaliteitsplan automatisch toetsingskader voor de dorpsbouwmeester met betrekking tot het oprichten van gebouwen. Het stedenbouwkundig plan geeft de uitgangspunten met betrekking tot locatie, hoogte en situering weer. Wij zijn het ermee eens dat de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan en de regeling in het bestemmingsplan goed op elkaar aan moeten sluiten om geen misverstanden te laten ontstaan. De bouwregeling met betrekking tot het bouwen in de rooilijn zal daarom worden aangepast.

Conclusie

Naar aanleiding van de opmerking van het Oversticht zal artikel 3.2.1 onder h van het bestemmingsplan als volgt worden aangepast:

Was: representatieve gevels moeten in de rooilijn worden geplaatst

Wordt: minimaal 40% van de representatieve gevels worden in de rooilijn geplaatst.

3.2.3. bebouwingspercentage

In het stedenbouwkundig plan wordt uitgegaan van een minimaal en een maximaal bebouwingspercentage (40-70%). Het maximale bebouwingspercentage is opgenomen bij de regels, het minimale niet. Geadviseerd wordt om ook dit uitgangspunt uit het stedenbouwkundig plan in overeenstemming te brengen met bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Hoewel een minimale eis van bebouwing kan zorgen voor een meer duurzame en/of intensiever gebruik van een kavel zijn wij bij nader inzien van mening dat dit onnodig beperkend werkt voor de vestiging van een gebruik. De minimale eis wordt daarom uit het stedenbouwkundig plan gehaald en hoeft dus ook niet te worden aangepast in het bestemmingsplan.

Conclusie

De tekst in het stedenbouwkundig plan wordt aangepast, waarbij geen minimale bebouwingspercentage op een bouwperceel meer wordt voorgeschreven.

3.3 opmerking Hoofdstuk 3 – Beeldkwaliteitsplan

3.3.1 formulering ambitie

Voor de beeldkwaliteit wordt een formulering van de ambitie(s) gemist. Er zijn uitgangspunten geformuleerd, maar wanneer er een duidelijke ambitie is, geeft dit meer richting bij de duiding van de criteria. Geadviseerd wordt een heldere ambitie voor de beeldkwaliteit te formuleren.

Reactie gemeente

In het beeldkwaliteitsplan wordt duidelijk het doel (realisatie van een herkenbaar, aantrekkelijk en duurzaam bedrijventerrein) benoemd. In de criteria komt voldoende

naar voren hoe het beeldkwaliteitsplan daaraan kan bijdragen. Met inachtneming van de adviezen van het Oversticht met betrekking tot bouwvolumes, referentiebeelden en gevels (zie hieronder) is dat nog verder aangescherpt.

Conclusie

De tekst wordt aangescherpt. Inhoudelijk verandert dit het plan niet.

3.3.2 bouwvolumes

De term eenduidig die gebruikt wordt strookt niet met het uitgangspunt dat verbijzondering kan optreden door het verschuiving of verspringing van de gevels. Geadviseerd wordt daarom de term eenduidig te vervangen voor eenvoudig. Niet altijd wordt duidelijk verwoord dat wanneer sprake is van bouwvolumes die (qua maat en schaal) passend zijn in relatie tot Staphorst en het bestaande bedrijventerrein De Esch. Geadviseerd wordt dit te verduidelijken.

Reactie gemeente

De term eenduidig wordt in het beeldkwaliteitsplan vervangen door eenvoudig. Daarnaast wordt in de tekst duidelijker aangegeven waarom een uitgangspunt voor bebouwing passend is binnen de maat en schaal van Staphorster bebouwing.

Conclusie

De tekst met betrekking tot bouwvolumes wordt verder verduidelijkt. Inhoudelijk verandert dit het plan niet.

3.3.3 referentiebeelden

De teksten zoals opgenomen onder de criteria stroken niet altijd of zijn niet altijd volledig in relatie tot de onderschriften van de referentiebeelden. Omdat uit jurisprudentie blijkt dat tekst leidend is, en de beelden ondersteunend, wordt geadviseerd dit beter in overeenstemming te brengen en zo mogelijk te verduidelijken.

Reactie gemeente

De referentiebeelden zijn verder toegelicht zodat duidelijk wordt wat per referentiebeeld wordt bedoeld.

Conclusie

De teksten onder de referentiebeelden worden verder verduidelijkt. Inhoudelijk verandert dit het plan niet.

3.3.4 gevels

In aanvulling op de criteria/uitgangspunten voor de gevels wordt ook aandacht gevraagd voor de gevels die grenzen aan de hoofdontsluiting en niet grenzen aan de A28. Ook daar mag een meer representatieve uitstraling worden verwacht. Daarnaast wordt gesproken over passend bij Staphorst. Geadviseerd wordt om de term passend bij Staphorst nader te omschrijven en te onderbouwen.

Reactie gemeente

De tekst is zo aangepast dat ook duidelijk wordt dat ook aan de gevels grenzend aan de hoofdstructuur zich architectonisch op een goede manier profileren. Wel blijft extra aandacht voor de architectuur aan de A28 gewenst. De term passend bij Staphorst wordt hier gebruikt om hier specifiek aan te geven dat de gevels een ingetogen uitstraling krijgen. Een algemene beschrijving biedt in dat kader niet een meerwaarde.

Conclusie

De teksten worden iets aangescherpt, zodat ook het belang van een goede gevelarchitectuur op de ontsluitingswegen worden benoemd.

3.3.5 materiaal en kleurgebruik

De uitgangspunten voor materiaal- en kleurgebruik bieden veel ruimte voor diverse materialen en kleuren. Op de grens van het dorp naar het landschap wordt uitgegaan van ingetogen aardse tinten wat passend is. Materialen en kleuren kunnen echter ook een positieve bijdrage leveren aan een representatieve uitstraling, de maat en schaal van de bebouwing en aan een passende uitstraling in relatie tot Staphorst. Daarbij kan ook onderscheid gemaakt worden tussen representatieve zichtgevels en andere gevels. In het algemeen wordt geadviseerd meer duidelijkheid te geven over mogelijke materialen en kleuren. Daarnaast wordt geadviseerd om bij de richtlijnen voor materiaal- en kleurgebruik ook in te spelen op hedendaagse thema's als duurzaam, klimaatbestendig en circulair bouwen.

Reactie gemeente

In de tekst is verduidelijkt hoe en waar gebruik gemaakt kan worden van het materialen en kleurgebruik. Wij zijn van mening dat, in het kader van beeldkwaliteit, het te ver reikt om kleur en materiaalgebruik ook te koppelen aan de thema's duurzaam, klimaatbestendig en circulair bouwen. Dat wordt voldoende geborgd door de eisen vanuit overkoepelende wet- en regelgeving.

Conclusie

De tekst met betrekking tot materiaal en kleurgebruik wordt aangescherpt zodat duidelijker naar voren komt hoe en waar en op welke manier hier mee omgegaan kan worden.

3.3.6 Reclame uitingen

Geadviseerd wordt de criteria op een aantal punten te verduidelijken en aan te scherpen. Daarvoor worden een aantal concrete voorbeelden benoemd.

Reactie gemeente

De teksten met betrekking tot reclame uitingen zijn aangescherpt en waar nodig zoals voorgesteld toegelicht.

Conclusie

Door de aanscherping en verdere toelichting is duidelijker wat en waar wordt verwacht met betrekking tot reclame uitingen.

3.3.7 Reclame mast

Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit wordt negatief geadviseerd over de voorgestelde reclamemast met een hoogte van 35 meter.

Reactie gemeente

Inmiddels is besloten de voorgestelde reclamemast op een andere locatie te situeren, met een beduidend lagere maximale hoogte van 20 meter. Daarmee wordt de mast een beduidend minder opvallend object binnen het plangebied, ook omdat voorwaarden worden gesteld met betrekking tot de vorm van de toegestane manier van reclame-uiting.

Conclusie

De mast wordt op een andere locatie en met een veel beperktere hoogte gesitueerd. Dit betekent dat de regeling van het bestemmingsplan daarop zal worden aangepast. De specifieke locatie van de mast met een maximale bouwhoogte wordt van de verbeelding verwijderd en vervangen door een strook langs de A28 waar, als wordt voldaan aan opgenomen voorwaarden, een mast met een maximale hoogte van 20 meter mag worden gebouwd.

3.3.8 duurzaam en klimaatbestendig bouwen

Er worden natuurinclusieve maatregelen in het plan beoogd. Hier zijn echter geen voorwaarden aan verbonden, waardoor het een vrijblijvend karakter heeft. Met het oog op het belang van klimaatadaptatie en het bevorderen van biodiversiteit en het welzijn van mensen en dieren, wordt geadviseerd natuurinclusieve maatregelen als voorwaarde op te nemen, bijvoorbeeld door een puntensysteem.

Toepassing van duurzame recyclebare materialen wordt gestimuleerd, maar betreft geen voorwaarde. Wellicht is het een optie om voor een beperkt percentage recyclebare materialen voor te schrijven. Geadviseerd wordt overigens het woord 'groen' (=kleur) te vervangen door begroeiing of landschappelijk of natuurlijk.

Reactie gemeente

Vanuit bestaande wet- en regelgeving zijn er voldoende voorwaarden om te zorgen voor duurzaam en klimaatbestendig bouwen op de Esch. Ook zal hier nadrukkelijk aandacht aan worden besteed in het openbaar groen dat in eigendom van de gemeente blijft. Een puntensysteem zoals voorgesteld zorgt voor nog meer regeldruk. Dat geldt ook voor het voorschrijven van bijvoorbeeld het gebruiken van een percentage recyclebare materialen. Op deze onderdelen kan het beeldkwaliteitsplan als inspiratie document worden gelezen. Het woord groen wordt vervangen door termen die meer recht doen aan de bedoeling.

Conclusie

Er worden geen extra voorwaarden opgenomen met betrekking tot duurzaamheid en klimaatbestendig bouwen of gebruik van recyclebare materialen. Wel wordt het woord groen vervangen door andere termen.

3.3.9 logistiek

Er is nu alleen een 'fout' voorbeeld opgenomen met betrekking laden en lossen,. Aangeraden wordt ook een positief voorbeeld op te nemen van laden en lossen dat is ontworpen als onderdeel van de architectuur.

Reactie gemeente

Dat is een goede en waardevolle aanvulling. Een 'goed' voorbeeld wordt opgenomen.

conclusie

het beeldkwaliteitsplan wordt aangevuld met een goed voorbeeld van laden en lossen.

4. Inhoudelijke aanpassingen

In dit hoofdstuk worden de inhoudelijke aanpassingen en voorgestelde wijzigingen op een rij gezet. In het plan zijn daarbij diverse tekstuele aanpassingen gemaakt die niet leiden tot een inhoudelijk wezenlijke aanpassing maar wel de leesbaarheid ten goede komen.

Aanpassingen hoofdstuk 1 – Inleiding

De inleiding is, mede naar aanleiding van de opmerkingen van het Oversticht, anders geformuleerd, zodat het **doel van het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan** verduidelijkt wordt.

Aanpassingen Hoofdstuk 2 – Stedenbouwkundig plan

- De gronden waar een maximale **bouwhoogte** van 20 meter werd voorgesteld wordt teruggebracht naar een maximale hoogte van 15 meter.

- De voorwaarde dat een bouwperceel een minimale **bebouwingspercentage** van 40% dient te hebben wordt geschrapt. Alleen het maximale bebouwingspercentage wordt vastgelegd.

Aanpassingen Hoofdstuk 3 – Beeldkwaliteitsplan

- De tekst met betrekking tot de **formulering van ambitie** is aangescherpt zodat de duiding van de criteria meer richting krijgen;
- De tekst met betrekking tot **bouvvolumes** is (ondergeschikt) aangepast zodat de relatie tussen de Esch 0 en Staphorst (wat betreft maat en schaal) verduidelijkt wordt. De term eenduidig wordt in het beeldkwaliteitsplan vervangen door eenvoudig;
- De teksten met betrekking tot de **referentiebeelden** zijn verder toegelicht zodat de teksten de plaatjes beter verduidelijken;
- De teksten met betrekking tot de **gevels** zijn aangescherpt zodat ook het belang van een goede gevelarchitectuur op de ontsluitingswegen wordt verduidelijkt;
- De teksten met betrekking tot **materiaal en kleurgebruik** zijn aangescherpt zodat duidelijker naar voren komt hoe en waar en op welke manier met materiaal en kleurgebruik omgegaan kan worden;
- De teksten met betrekking tot **reclame uitingen** zijn aangescherpt en verder toegelicht zodat duidelijker is wat en waar wordt verwacht met betrekking tot reclame uitingen;
- Omdat de mogelijkheid van de **reclamemast** op een andere locatie wordt gesitueerd en de hoogte wordt ingeperkt, is de tekst hieromtrent aangepast naar de nieuwe situatie;
- Waar bij **duurzaam en klimaatbestendig bouwen** wordt gesproken over groen wordt dit aangepast in een meer passende term (begroeiing, landschappelijk, natuurlijk);
- Met betrekking tot **logistiek** wordt een referentiebeeld opgenomen met een goed voorbeeld van laden en lossen.

5. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

Mede op grond van de bevindingen naar aanleiding van de ingebrachte reactie op het Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan wordt het ontwerp bestemmingsplan als volgt aangepast.

Maximale bouwhoogte:

De maximale hoogte van gebouwen tot 20 meter wordt teruggebracht tot maximaal 15 meter. De verbeelding zal daarop worden aangepast.

Bouwen in de rooilijn:

Naar aanleiding van de opmerking van het Oversticht zal artikel 3.2.1 onder h van het bestemmingsplan als volgt worden aangepast:

Was: representatieve gevels moeten in de rooilijn worden geplaatst

Wordt: minimaal 40% van de representatieve gevels worden in de rooilijn geplaatst.

Bouwhoogte reclamemast

De maximale bouwhoogte van de reclamemast wordt teruggebracht van 35 naar 20 meter.
