

Gemeente Staphorst

t.a.v. publieksbalie Omgevingsplein

Postbus 2

7950 AA STAPHORST

Rouveen, 10 mei 2021

Onderwerp: zienswijze in het kader van het ontwerpbestemmingsplan "Staphorst Dorp-Rouveen – Goudenregenstraat 30" (plannummer NL.IMRO.0180.1102021001-ONO1.

Geacht college van B&W, geachte leden van de gemeenteraad,

Op 31 maart jongstleden is het ontwerpbestemmingsplan "Staphorst Dorp-Rouveen – Goudenregenstraat 30" ter inzage gelegd.

Hierbij willen wij onze zienswijze geven op dit ontwerpbestemmingsplan:

1. Het heeft onze voorkeur dat de appartementen niet opgenomen worden in het bestemmingsplan en de keuze wordt gemaakt om die ruimtes te laten gebruiken door zorgverleners. Primair maken wij dan bezwaar tegen de beoogde appartementen.

Uit de stukken blijkt onvoldoende dat hier onderzoek naar is gedaan. Gelet op de huur die in dat geval bij die zorgverleners kan worden geïncasseerd, zou ook dan het complex naar onze mening voldoende rendabel moeten zijn. Bovendien voegt dit meer toe aan het voorzieningenniveau van Rouveen, mede gelet op de centrale locatie van de beoogde huisartsenpraktijk. Dit algemene belang zou ons inziens zwaarder moeten wegen en er in moeten resulteren dat de ruimtes op de 1^e verdieping uitsluitend zorgbestemmingen krijgen. Hierbij is te denken aan oefenruimtes voor fysio e.d. of op termijn een tandartspraktijk o.i.d. De woonbestemming dient aan andere locaties gekoppeld te worden wanneer gekeken wordt naar de eisen van ruimtelijke ordening. Immers, het nieuwbouwplan Rouveen-Zuid is bijvoorbeeld meer geschikt om appartementen zoals nu beoogd, mogelijk te maken. Daarnaast geldt dat er al vele appartementen zijn gebouwd aan de Seringenhof verderop in de Goudenregenstraat. "Goudenregenstraat 30" is naar onze mening ongeschikt voor het toevoegen van woonbestemmingen. Hier moeten juist zoveel mogelijk algemene voorzieningen worden gecentraliseerd. Niet alleen ten behoeve van de huidige bewoners, maar ook ten behoeve van de toekomstige bewoners van Rouveen-Zuid die ook deze locatie zullen bezoeken voor medische zorg. Bovendien geldt dat in het oude bestemmingsplan slechts een marginale woonfunctie was opgenomen, die feitelijk uitsluitend een dienstwoning toestaat ("wonen in samenhang met centrale voorzieningen"). Er is naar onze mening geen aanleiding om van deze oorspronkelijke eis af te wijken. Mede gelet op een adequate ruimtelijke ordening van woon (lees: ontwikkeling van plan Rouveen Zuid) - en maatschappelijke functies.

2. Wij handhaven onze inhoudelijk bezwaren tegen de appartementen boven de huisartsenpraktijk/apotheek. De appartementen zijn mede gesitueerd aan de zijde van de Goudenregenstraat waardoor de bewoners van deze appartementen direct in onze tuin kunnen kijken en in ons huis. Dit betekent een forse inbreuk op onze privacy en hiermee ons woongenot. Wij zouden u dan ook willen vragen om de appartementen aan de andere zijde van het complex te situeren en de zorgruimtes aan de zijde van de Goudenregenstraat. De zorgruimtes worden naar verwachting immers uitsluitend overdag gebruikt en niet ook 's avonds, waardoor de inbreuk op onze privacy en de beperking van ons woongenot wordt beperkt. Wij verwachten dat de waarde van onze woning aanzienlijk daalt door de beperking van de privacy en het woongenot. Wij behouden ons alle rechten voor om de gemeente aansprakelijk te houden voor de (plan)schade die hieruit voortvloeit.
3. Aan de Goudenregenstraat-zijde is een appartement ingetekend met een dakkapel. Dit betekent dat de kans groot is dat vanuit dit dakkapel met regelmaat in onze tuin/in onze woning wordt gekeken, waardoor er inbreuk wordt gemaakt op onze privacy en ons wooncomfort wordt aangetast. Nadrukkelijk willen wij u dan vragen om juist dat appartement aan te wijzen voor een zorgfunctie. Mocht u al besluiten om de appartementen toe te staan, waar wij zoals aangegeven grote bezwaren tegen hebben, dan wordt hiermee een middenweg gekozen die deels tegemoet komt aan onze bezwaren met het oog op inbreuk op privacy en aantasting van wooncomfort. Immers, een ruimte met een zorgfunctie al naar verwachting de gehele dag "de lamellen dicht hebben", terwijl dit bij een woonfunctie niet het geval zal zijn.
4. In de stukken staat dat medewerkers van de huisartsenpraktijk dienen te parkeren ter plaatse van het parkeerterrein van de hervormde kerk. Het is wenselijk dat die verplichting aan medewerkers van alle zorgverleners wordt opgelegd die in het pand werkzaam zijn. Mogelijk door een (aanvulling op het) arbeids-, huur, dan wel gebruikscontract. De vraag die zich daar wel bij aandient is hoe de gemeente dit gaat handhaven. Worden deze parkeerverplichtingen ook opgenomen in de overeenkomst met de huisartspraktijk/apotheek/overige zorgverleners? Zo ja, wordt hieraan een sanctie gekoppeld. Zo niet, dan is onze verwachting dat de medewerkers alleen in de eerste periode hun auto bij de hervormde kerk parkeren en daarna al snel "op locatie". Een contractuele sanctie is naar onze mening dan ook vereist om deze verplichting af te kunnen dwingen.
5. In het kader van de beperking van geluidsoverlast is ons nadrukkelijke verzoek om bijv. ventilatoren ten behoeve van de warmtepomp e.d. NIET aan de Goudenregenstraat-zijde te situeren, maar aan de andere zijde.

Uiteraard zijn wij bereid om onze zienswijze verder toe te lichten.

Tenslotte behouden wij ons alle rechten voor, waaronder het instellen van beroep bij de Raad van State.

Met vriendelijke groet,