

Rapport zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan

'Buitengebied, partiële herziening Mr. J.B. Kanlaan naast 33 Punthorst'

Datum rapport:

12-11-2024

Behorend bij raadsbesluit d.d.:

26-11-2024

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	3
2. Procedure ontwerpbestemmingsplan	3
3. Samenvatting en beantwoording zienswijzen	4
3.1 Reclamant 1	4
3.2 Reclamant 2	4
3.3 Reclamant 3	4
3.4. Zienswijzen op thematische onderwerpen	4
3.4.1. Rood-voor-Rood-regeling.....	4
3.4.2. Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO).....	8
3.4.3. Vooroverleg tussen initiatiefnemer en belanghebbenden	9
3.4.4 Stedenbouwkundige opzet en verkavelingsstructuur	10
3.4.5 Verkeersveiligheid.....	12
3.4.6 Extra openbaar groen in ontwerp plangebied Punthorst	13
3.4.7 Bouwen voor starters	14
3.4.8 Eigen belang versus belang omwonenden	15
3.4.9 Aantasting van het woongenot	16
3.4.10 Provinciaal en gemeentelijk beleid.....	16
3.4.11 Advies Omgevingskamer is gedateerd	18
4. Opmerkingen instanties.....	18
5. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan	19
6. Conclusie	19
7. Vaststelling rapport zienswijzen.....	19

1. Inleiding

In dit document worden de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, partiële herziening Mr. J.B. Kanlaan naast 33 Punthorst' behandeld.

Het ontwerpbestemmingsplan maakt de bouw van vier woningen op het perceel naast Mr. J.B. Kanlaan 33 te Punthorst mogelijk.

2. Procedure ontwerpbestemmingsplan

Ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, partiële herziening Mr. J.B. Kanlaan naast 33 Punthorst' is op 14 maart 2023 gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad en het huis-aan-huis blad "De Staphorster". Hierna lag het plan, in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, vanaf 15 maart 2023 tot en met 25 april 2023 voor eenieder 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 en de landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl).

Zienswijzen

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon eenieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen naar voren brengen. Drie reclamanten en een instantie hebben gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

Conform de EPOS-werkwijze zijn de zienswijzen gedeeld met de initiatiefnemer. Dit heeft geleid tot overleg tussen partijen. De gemeente, hierbij aanwezig, heeft verslag gemaakt van dit overleg en op basis van hetgeen is besproken is het plan op onderdelen gewijzigd. Deze aanpassingen zijn aan reclamanten voorgelegd. Zij hebben op 28 mei 2024 schriftelijk (email) laten weten dat de aanpassingen een stap in de goede richting zijn, maar onvoldoende om de zienswijzen in te trekken. Hierop heeft initiatiefnemer de gemeente laten weten geen verdere aanpassingen te doen, maar de al gedane aanpassingen in stand te houden. De aanpassingen aan het plan en de reactie van reclamanten hierop zijn meegenomen bij de behandeling van de zienswijzen.

In hoofdstuk drie zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De behandeling zienswijzen wordt afgesloten met een conclusie, waarbij is aangegeven of de zienswijze al dan niet wordt overgenomen.

Opmerkingen instanties

In hoofdstuk vier 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.

Aanpassingen bestemmingsplan

In hoofdstuk vijf worden de aanpassingen aan het bestemmingsplan, die volgen uit de ingekomen zienswijzen, reacties van instanties, maar ook de ambtelijk voorgestelde wijzigingen op een rij gezet.

3. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

De ingediende zienswijzen komen op hoofdlijnen overeen en bevatten veelal dezelfde aspecten. Om deze reden is gekozen om gezamenlijk te reageren en het rapport zienswijzen thematisch in te richten.

3.1 Reclamant 1

Datum brief: 22 april 2023

Datum ontvangst: 24 april 2023

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

3.2 Reclamant 2

Datum brief: 22 april 2023

Datum ontvangst: 24 april 2023

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

3.3 Reclamant 3

Datum brief: 25 april 2023

Datum ontvangst: 25 april 2023

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

3.4. Zienswijzen op thematische onderwerpen

3.4.1. Rood-voor-Rood-regeling

Reclamanten voeren aan dat de Rood-voor-Rood-regeling voor deze partiële herziening te ruim wordt geïnterpreteerd en incorrect is toegepast. Er wordt oneigenlijk gebruik gemaakt van deze regeling omdat de woningen niet op de slooplocatie(s) worden teruggebouwd. Verder gaat het bestemmingsplan ten onrechte uit van een 1-op-1 verhouding van sloop en nieuwbouw. Het bestemmingsplan maakt gebruik van bouwrechten die van de Mr. J.B. Kanlaan 53 naar het plangebied worden verplaatst. De Rood-voor-Rood-regeling stelt dat 750 m² gelijkstaat aan één woning. Er is volgens reclamanten dus geen ruimte voor vier woningen. Daar komt bij dat de sloop van landschapsontsierende panden aan de Mr. J.B. Kanlaan 53 al heeft plaatsgevonden op basis van een sloopvergunning (juni 2021). Een sloopvergunning die volgens reclamanten niet is gebaseerd op de gewenste Rood-voor-Rood-regeling van de initiatiefnemer.

Het bestemmingsplan regelt dat er woningen van 450 m³ teruggebouwd worden. De planregels laten echter toe dat op de percelen voor 371,25 m³ mag worden bijgebouwd aan bijgebouwen. Het totale bouwvolume behorend bij één woning wordt dan 821,25 m³. Het bestemmingsplan werpt daarom ten onrechte de schijn op dat twee van deze kleine woningen gelijkstaan aan één reguliere woning in het buitengebied. Omgerekend zijn de te realiseren woningen slechts 25 procent kleiner dan een reguliere woning in het buitengebied (1.100 m³).

Daarnaast maakt het bestemmingsplan gebruik van bouwrechten die verplaatst worden van Dekkersweg 8a naar het plangebied. De slooplocatie Dekkersweg 8a te Staphorst is reeds 37 jaar onbewoond en het pand dat hier aanwezig is, is 75 m² groot in plaats van de 115 m² zoals beschreven in de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen). In de BAG (en in het kadaster) staat beschreven dat het hier gaat om een 'Berging – Stalling (garage – schuur)'. Gezien de grootte van het bouwperceel geldt hiervoor geen bouwrecht van 1.100 m³ die mag worden gebruikt in het plangebied. Er is al jaren geen sprake van bewoning op deze locatie, terwijl het onderhavige plan daar dus wel gebruik van maakt. Het plan maakt dus ten onrechte gebruik van een schuur van 373 m³ om twee woningen van 821,25 m³ te realiseren. Hierbij voeren reclamanten eveneens aan dat met het wegbestemmen van het pand aan de Dekkersweg 8a er geen milieuprobleem wordt opgelost aan de Dekkersweg 8 en 10. Volgens reclamanten zijn de eigenaren van de naastgelegen boerderijen reeds gestopt als actieve agrariërs.

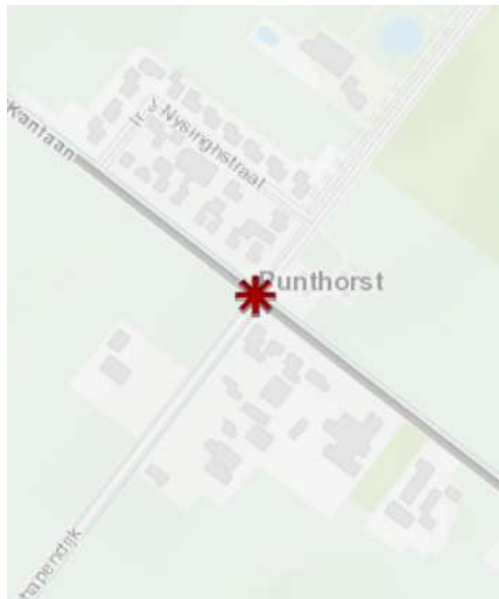
Gemeentelijke reactie

De toetsingskaders voor dit plan zijn correct toegepast

Paragraaf 5.3 van de plantoelichting beschrijft hoe het onderhavige bestemmingsplan zich verhoudt tot de Rood-voor-Rood-regeling. Ten onrechte is in deze paragraaf opgenomen dat de Rood-voor-Rood-regeling volledig is komen te vervallen. Binnen de gemeente Staphorst geldt de beleidsnotitie "Toepassing uitvoeringskader Rood-voor-rood met gesloten beurs in de gemeente Staphorst" (2006, hierna: Beleidsnotitie). Dit beleid is op 9 januari 2018 door de gemeenteraad in de Omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar!' (hierna: Omgevingsvisie) gedeeltelijk geactualiseerd (zie pagina 55 Omgevingsvisie).

Waar de Rood-voor-Rood-regeling oorspronkelijk was bedoeld om kwaliteitsverbetering tot stand te brengen, bleek dat in de praktijk vooral werd gestuurd op normen (vierkante meters) en financiële aspecten. De raad heeft daarom in 2018 als volgt besloten: *'De financiële paragraaf van het Rood-voor-Rood-beleid vervalt en we gaan alleen uit van een ruimtelijke en sociale beoordeling. We brengen de sloopnorm van 850 m² terug naar 750 m²'*. De beleidsnotitie (2006) en Omgevingsvisie (2018) moeten dus in samenhang worden gelezen, wat ook door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt bevestigd in de uitspraak van 17 juni 2021 (ECLI:NL:RVS:2021:1290, r.o. 6.2). Dit betekent voor dit plan dat de sloopnorm is teruggebracht naar 750 m².

Tevens zijn in de Omgevingsvisie enkele locaties, waaronder Punthorst (zie afbeelding pagina 6), expliciet aangewezen als locatie waar woningbouw mogelijk is op basis van de Rood-voor-Rood-regeling. Dit principe kan worden toegepast in die gevallen waarin het, om welke reden dan ook, niet wenselijk of mogelijk is om op de oorspronkelijke kavel een burgerwoning te bouwen. Ten aanzien van de inhoud van de woningen geldt dat de gemeenteraad met het bestemmingsplan 'Buitengebied Staphorst' (vastgesteld op 25 juni 2013) de norm heeft gewijzigd naar 1.100 m³ (*inclusief* aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen). Dit was in de beleidsnotitie 750 m³ (*exclusief* erfbebouwing met een maximum van 75 m²). Dat er binnen deze bouwmassa meer dan één woning kan worden gerealiseerd is mogelijk op basis van het gemeentelijke splitsingsbeleid. Op basis hiervan kan een hoofdgebouw gesplitst worden in 2 of 3 wooneenheden waarbij het principe van één hoofdgebouw (woonboerderij), veel voorkomend in het buitengebied, in stand blijft. Dat hiervan in dit plan wordt afgeweken is in de plantoelichting nader gemotiveerd en komt verderop in dit rapport ook weer terug. Vanuit de Omgevingsvisie volgt dan ook dat kwaliteits- en milieueisen uiteindelijk zullen bepalen of een initiatief doorgang kan vinden.



(Bron: Omgevingsvisie, pagina 92 en 93)

Het betoog van reclamanten dat er oneigenlijk gebruik zou zijn gemaakt van de Rood-voor-Rood-regeling omdat de woningen niet op dezelfde locatie worden teruggebouwd is dan ook niet juist. Het college wijst erop dat de beleidsnotitie en de Omgevingsvisie het juist mogelijk maken een compensatiewoning te realiseren op een andere locatie dan de specifieke slooplocatie(s) (zie ook ABRvS 15 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3688, r.o. 3.8). Dit is ook vaker gebeurd blijkens het door reclamanten zelf aangehaalde voorbeeld aan de Rijksparallelweg 63 in Staphorst (zie bestemmingsplan 'Buitengebied, partiële herziening Respersweg 4 en Rijksparallelweg naast 63', vastgesteld op 29 januari 2019).

Afwijkende bouwmassa's

Normaliter komt een compensatiekavel Rood-voor-Rood op de kavel zelf of elders in het buitengebied, waardoor de geldende maatvoering voor een burgerwoning in het buitengebied kan worden toegepast. Dit eventueel met woningsplitsing. In dit plan worden de woningen echter in/nabij de kern Punthorst gebouwd. De gemeente deelt de mening van initiatiefnemer dat het dan passender is om aan te haken op de bestaande bebouwing in de kern Punthorst.

Het college heeft op 25 januari 2022 besloten om hier vier kleinere, vrijstaande woningen toe te staan in plaats van twee hoofdgebouwen van 1.100 m³. De Omgevingskamer heeft op 28 oktober 2024 herbevestigd dat dit stedenbouwkundig het meest passend is voor deze locatie. Dit wordt in de zienswijze ook niet bestreden. Wel wordt benoemd dat deze kleinere woningen gezamenlijk tot meer bouwmassa leiden dan één hoofdgebouw, of in geval er een maximum van 550 m³ per woning (inclusief aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen) zou worden gehanteerd. De gemeente deelt dit niet met reclamanten, omdat in het betoog geen rekening is gehouden met hetgeen vergunningsvrij per woning kan worden gebouwd. Het vergunningsvrije bijgebouw van 75 m² moet worden verrekend met de oppervlakte die vergunningsvrij kan worden gerealiseerd. Bij een hoofdgebouw van 1.100 m³ (al dan niet in 2 wooneenheden) vindt zo'n verrekening niet plaats en blijven de maximale vergunningsvrije mogelijkheden bestaan. De gemeente trekt de conclusie dat de verschillen in bouwmassa tussen de varianten beperkt zijn en ziet geen aanleiding de planregels hierop aan te passen.

Mr. J.B. Kanlaan 53 (slooplocatie)

In 2013 is het agrarisch bedrijf aan de Mr. J.B. Kanlaan 53 beëindigd. In 2019 is met het bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied' (vastgesteld op 9 juli 2019) de agrarische bestemming opgeheven en sindsdien is er sprake van een woonbestemming. In 2021 is een sloopmelding gedaan voor de bij deze ontwikkeling betrokken opstallen en deze zijn inmiddels ook gesloopt. Het agrarisch bedrijf is dus gestopt en er is een burgerwoning (nieuwbouw) overgebleven. De sloopmeters voor de gesloopte opstallen zijn niet elders ingezet voor een ander plan, maar enkel voor het onderhavige bestemmingsplan. Dit volgt ook uit de gevoerde vooroverleggen van 2019 en 2021 en bijbehorende besluiten van het college.

Specifiek is aan de Mr. J.B. Kanlaan 53 851 m² aan landschapsontsierende schuren gesloopt in het kader van de verbetering in ruimtelijke kwaliteit. Dit voldoet aan de minimale sloopnorm van 750 m² zoals genoemd in de Omgevingsvisie. Vanuit de Rood-voor-Rood-regeling is hiervoor één bouwkaavel toegekend aan de initiatiefnemer. Het standpunt dat landschapsontsierende opstallen pas gesloopt mogen worden na vaststelling en onherroepelijk worden van een bestemmingsplan is onjuist. Uit rechtspraak van de Afdeling volgt dat als ten tijde van het indienen van het (principe)verzoek de bebouwing in het voornemen is betrokken, de bebouwing nadien alvast gesloopt mag worden (ABRvS 15 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3688, r.o. 3.8).

De omstandigheid dat de bebouwing op de slooplocatie Mr. J.B. Kanlaan 53 is gesloopt, leidt er dus niet toe dat de Rood-voor-Rood-regeling niet kan worden toegepast. Ook is voldaan aan de gestelde sloopnorm en met de nu al geldende woonbestemming op de locatie Mr. J.B. Kanlaan 53 is nieuwe agrarische bebouwing hier uitgesloten.

Dekkersweg 8a (verplaatsen woonbestemming)

Aan de Dekkersweg 8a in Staphorst staat een vervallen noodwoning met een woonbestemming. Deze woonbestemming ligt ingeklemd tussen twee agrarische bedrijven, wat vanuit milieukundig oogpunt een onwenselijke situatie oplevert. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Staphorst' (vastgesteld op 25 juni 2013), dat deel uitmaakt van (het tijdelijk deel van) het 'Omgevingsplan gemeente Staphorst', is de Dekkersweg 8a bestemd voor 'Wonen – 1'. Op basis van artikel 38.2, sub a onder 3, is het mogelijk dat een woning een inhoud heeft van maximaal 1.100 m³.

Reclamanten stellen op basis van informatie uit de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) en het Kadaster, dat er sprake zou zijn van een 'Berging – Stalling'. Dit klopt, omdat vanuit de BAG wordt gekeken naar het feitelijk gebruik. Het is duidelijk dat de woning al jaren niet meer in gebruik is. Echter planologisch gezien moet rekening worden gehouden met de bestaande rechten. Naast de woonbestemming blijkt uit de gemeentelijke archieven dat er op deze locatie een noodwoning is gebouwd en dat er nog een geldige bouwvergunning van kracht is om de vervallen woning te verbouwen. Dit maakt dat het college van mening blijft dat op de locatie wel degelijk (de bouwrechten voor) een woning, gelegen tussen twee agrarisch bestemde bouwvlakken, wordt wegbestemd.

Dat er volgens reclamanten geen milieuknelpunt wordt opgelost volgt dezelfde juridische lijn. Of er wel/geen sprake is van actieve agrarische bedrijven is minder relevant. Aan de Dekkersweg 8 is sprake van een veehouderij met milieuvergunning. Bij een milieucontrole in 2015 is vastgesteld dat deze veehouderij feitelijk niet meer aanwezig is. De veehouderij is daarom niet meegenomen in de geurkaart van 2017. Het voorgaande laat echter onverlet dat er een nieuwe melding gedaan kan worden. Zolang de bedrijfsactiviteiten planologisch worden toegestaan kan er zich weer een veehouderij vestigen op deze locatie. Aan de Dekkersweg 10 is een milieuvergunning aanwezig voor een veehouderij met 20 zoogkoeien en 13 stuks vrouwelijk jongvee (jonger dan 2 jaar). In

2014 heeft een melding plaatsgevonden voor het gedeeltelijk stoppen van de veehouderij, waarbij het aantal melkkoeien en jongvee is teruggebracht naar de genoemde aantallen. Het college moet daarom vaststellen dat aan de Dekkersweg 10 nog steeds sprake is van een (kleinschalig) actief agrarisch bedrijf.

Het college concludeert dat er sprake is van een woonbestemming/woonrecht en dat er gelet op de (planologisch mogelijke) agrarische bedrijfsactiviteiten een milieuknelpunt wordt opgelost. Daarmee wordt aan locatie Dekkersweg 8a terecht één bouwkegel in het kader van de Rood-voor-Rood-regeling toegekend.

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het plan. Wel wordt de plantoelichting van het bestemmingsplan aangepast/verduidelijkt, zoals eerder beschreven.

3.4.2. Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

Het planvoornemen past volgens reclamanten niet binnen de drie variabelen die in de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (hierna: KGO) worden genoemd. Ten eerste is het reclamanten onduidelijk hoe het planvoornemen, het wijzigen van de agrarische bestemming in een woonbestemming, gebiedseigen is. Ten tweede stellen reclamanten vraagtekens bij het maatschappelijk belang, een forse kwaliteitsimpuls, zoals dit is beschreven in het bestemmingsplan. Ten derde is de schaal van de ontwikkeling en haar impact op de omgeving volgens reclamanten niet onderbouwd.

Gemeentelijke reactie

De KGO is een provinciale regeling die nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied mogelijk maakt als er een extra bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit. De regeling is vastgelegd in artikel 2.1.6 van de 'Omgevingsverordening Overijssel 2017' van de provincie Overijssel (geldend van 01-01-2023 t/m 31-12-2023). Volgens de KGO regeling dient de gevraagde ontwikkelruimte in balans te zijn met de ruimtelijke tegenprestaties. Om te voorkomen dat elke gemeente een eigen kader moet uitvinden, heeft de provincie Overijssel samen met een aantal gemeenten het 'Werkboek Handreiking Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' opgesteld (september 2010, hierna: Werkboek). Deze kan voor de toepassing van de KGO als bouwsteen dienen voor de onderbouwing die in individuele gevallen nodig is voor de toepassing van de KGO zoals vastgelegd in artikel 4.11 van de Omgevingsverordening.

Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke inpassing zoals situering van gebouwen en erfbeplantingen. Voor het bepalen van de hoogte van aanvullende kwaliteitsprestaties zijn drie variabelen te hanteren:

1. Is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd?;
2. Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving?;
3. Dient het initiatief een eigen belang of ook maatschappelijke belangen?

Het college reageert als volgt op de eerste variabele. Uit het Werkboek volgt dat het onderscheid tussen gebiedseigen en gebiedsvreemd geen doel op zich is, maar een hulpmiddel voor het bepalen van de balans. Doordat er in de directe nabijheid van het plangebied al sprake is van woningen, is er geen sprake van een gebiedsvreemde ontwikkeling. De gebruikseffecten van deze woningen hebben daarom in mindere mate een negatieve invloed op de omgeving. Om deze redenen heeft de gemeenteraad Punthorst in de Omgevingsvisie dan ook aangewezen als locatie waar Rood-voor-Rood kan landen. Bij een gebiedsvreemde functie zouden hogere investeringen / kwaliteitsprestaties gevraagd kunnen worden om een goede balans te waarborgen.

Ten aanzien van de tweede variabele stelt het college zich op het standpunt dat uit het werkboek volgt dat investeringen niet alleen in geld zijn uit te drukken, maar ook in belevingswaarde of de mate waarin een maatschappelijk belang wordt vervuld. Op 25 januari 2022 is dan ook, op advies van de Omgevingskamer, een positief standpunt ingenomen ten aanzien van deze ontwikkeling. Nu het plan op meerdere onderdelen is gewijzigd heeft de Omgevingskamer het plan op 28 oktober 2024 opnieuw beoordeeld. De Omgevingskamer concludeert dat het plan voorziet in meerdere kwaliteitsimpulsen (zie bijgevoegd het advies Omgevingskamer):

- 851 m² landschapsontsierende opstallen wordt gesloopt.
- Een woonbestemming/woonrecht aan de Dekkersweg 8a verdwijnt.
- Gemeenschappelijk groen wordt aangelegd en onderhouden door initiatiefnemer.
- Een wandelroute (belevenispad) wordt aangelegd.
- Het geheel wordt landschappelijk goed ingepast en voorziet in een goede overgang van het dorp naar het buitengebied en andersom.

Vanuit EPOS beoordeelt de Omgevingskamer uitsluitend het plan dat door initiatiefnemer wordt voorgelegd. De bijbehorende belangenafweging, nu reclamanten de wijzigingen niet toereikend vinden, wordt niet door de Omgevingskamer uitgevoerd. Deze beoordeling ligt, op advies van het college, bij de gemeenteraad. Het college stemt in met het advies van de Omgevingskamer en vindt dat behoud van één doorzicht belangrijk is voor een geleidelijke overgang van kern naar buitengebied (en andersom). Samen met de aanleg van een vlinderydille (mede ontworpen door Prachtlint Staphorst) ter vervanging van de proeftuin, de strook akkermengsel achter de woningen en de groene afronding met een bomenrij, blijft er ondanks aanpassingen aan het plan sprake van voldoende KGO bij deze ontwikkeling.

Daarmee is ook antwoord gegeven op de derde variabele. Niet slechts de intentie van de initiatiefnemer is in het onderhavige plan bepalend geweest voor het onderscheid, maar juist het effect op de ruimtelijke kwaliteit. Er worden niet zomaar vier woningen gebouwd. Deze worden landschappelijk ingepast en er wordt gemeenschappelijk toegankelijk groen aangelegd. Hoewel het definitieve plan wijzigingen met zich heeft meegebracht (zie paragraaf 3.4.6), mede om tegemoet te komen aan de door reclamanten ingediende punten, blijft er sprake van voldoende KGO. Daarmee draagt het plan ook bij aan maatschappelijke opgaven in het kader van een veilig en gezond woon- en leefmilieu.

Gelet op de voorgaande variabelen komt het college tot de conclusie dat er, ondanks de wijzigingen in het plan, voldoende inspanningen in het kader van de KGO overblijven.

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.4.3. Vooroverleg tussen initiatiefnemer en belanghebbenden

Het vooroverleg is volgens reclamanten niet goed uitgevoerd. Er bestaat geen verslag met gesprekken met namen, adressen en handtekeningen van omwonenden. De initiatiefnemer is niet bij reclamanten op bezoek geweest om het ontwerpbestemmingsplan toe te lichten. Reclamanten hebben dus geen kans gehad om in een eerder stadium op voorliggend plan te reageren.

Gemeentelijke reactie

EPOS (Efficiënte Procesinrichting Omgevingsrecht Staphorst) is op 1 januari 2019 de officiële manier van werken geworden in de gemeente Staphorst. In de Handleiding 'Efficiënte Procesinrichting Omgevingsrecht Staphorst' (hierna: Handleiding EPOS) staat beschreven hoe

vorm gegeven moet worden aan burgerparticipatie. Hieruit volgt dat de professional en/of de initiatiefnemer zelf een adequate inspanning moet leveren op het gebied van burgerparticipatie, daarom de verantwoordelijkheid ook bij de professional en/of de initiatiefnemer ligt.

Initiatiefnemer erkent dat hij pas met omwonenden in gesprek is gegaan nadat er een zienswijze was ingediend tegen een watervergunning voor de aanleg van drie dammen, waardoor zij op de hoogte raakten van deze ontwikkeling. Initiatiefnemer geeft aan dat dit na het eerste vooroverleg is geweest, maar voorafgaand aan het tweede vooroverleg met de gemeente. Dit betrof echter enkel de indiener(s) zienswijze bij het Waterschap. Twee van de reclamanten zijn hierdoor te laat bij het proces betrokken en daarvoor zijn excuses aangeboden. Bij het ontwerpbestemmingsplan zit het participatieverslag (bijlage 11 plantoelichting).

Dat reclamanten graag inspraak hadden gehad, vindt de gemeente zeer begrijpelijk. Echter, dit is geen indieningsvereiste of weigeringsgrond voor het te nemen besluit inzake vaststelling van het bestemmingsplan. Op basis van de zienswijzen is initiatiefnemer alsnog met reclamanten in gesprek gegaan. Er is geprobeerd om minnelijk overleg te voeren in het kader van de vaststelling van het plan. Op 11 december 2023 heeft in het gemeentehuis een gesprek plaatsgevonden tussen partijen. De gemeente heeft hiervan verslag gemaakt en initiatiefnemer heeft daarna onderzocht of hij nader tot de wensen van de omwonenden kon komen. Ondanks wijzigingen aan het plan (stap in de goede richting) is dit naar het oordeel van reclamanten onvoldoende, zoals zij op 28 mei 2024 schriftelijk hebben mee gedeeld. Nadat initiatiefnemer de gemeente heeft laten weten geen verdere aanpassingen meer te willen doen, is de professional gevraagd de stukken nader uit te werken en aan te leveren voor besluitvorming. Dit rapport Zienswijzen legt de te maken belangenafweging voor besluitvorming voor aan de gemeenteraad.

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.4.4 Stedenbouwkundige opzet en verkavelingsstructuur

In het ontwikkelplan (zie bijlage 1 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan) wordt gesteld dat door de inpassing van het erf een logischere overgang van kern naar buitengebied ontstaat. Reclamanten plaatsen echter vraagtekens bij de voorgestelde overgang van de kern naar het buitengebied, zoals wordt verwoord in het Ontwikkelplan.

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt beschreven dat de ontwikkeling binnen het oorspronkelijke verkavelingspatroon past, en waar mogelijk, deze oorspronkelijke verkavelingsstructuur benadrukt. Het plan sluit volgens reclamanten echter niet aan bij de oorspronkelijke verkavelingsstructuur, die in zuidwest-noordoostelijke richting georiënteerd is. Dit doet een onevenredige afbreuk aan het landschap en de structuur van dit gebied. Om aan te sluiten op de structuur van de kern van Punthorst, is het wenselijk de woningen te verschuiven richting de woning aan de Mr. J.B. Kanlaan 33. Op deze manier worden de doorzichten naar het open achterland beter gewaarborgd. Te meer nu de meest oostelijk te bouwen woning buiten de bebouwde kom komt te liggen. Door af te wijken van het oorspronkelijke verkavelingspatroon is onduidelijk hoe de bestaande doorzichten behouden blijven.

In het bestemmingsplan wordt bovendien ten onrechte gesteld dat ter hoogte van het plangebied een begeleidende bomenlaan is verdwenen. In het ontwerp is daarom, aan de oostzijde, een beplantingselement voorgesteld. Dit beplantingselement doorkruist echter de oorspronkelijke verkavelingspatronen, die in provinciaal en gemeentelijk beleid van belang worden geacht.

Gemeentelijke reactie

De opzet van de woningen en kavels is erop gestoeld om doorzichten op het achterliggende landschap te borgen en juist zo min mogelijk te blokkeren. De kavels zijn relatief smal, de woningen hebben een kleine beukmaat c.q. breedte, verschillende nokrichtingen en de maximale hoogtes zijn gebaseerd op de overige bebouwing in de omgeving. De nieuwe bebouwing ontnemt dus niet al het zicht. Dit geldt voor zicht vanaf maaiveld alsmede andere bouwlagen.

De verkaveling van het plangebied is de afgelopen 100 jaar aan verandering onderhevig geweest zoals ook blijkt uit de historische kaarten. De hoofdstructuur met wegen in een kruis en vier veldkwadranten is daarbij ontstaan. Punthorst ligt op de kruising en is zo verder gegroeid. De opzet van Punthorst en omgeving is helder en bestaat uit losse groene boerenerven met boerderijen langs met name de Mr. J.B. Kanlaan en een kort dorpslint van burgerwoningen op beplante kavels langs deze straat. Er wordt dus gewoond op ondiepe kavels aan de weg in een groter en dieper perceel. De opzet van de woonkavels varieert met verschillende nokrichtingen en wisselende doorzichten op het achterliggende landschap. Het dorpslint is in de afgelopen decennia uitgebreid (met name noordkwadrant) en verdicht (zuidkwadrant). Het gaat hier om burgerwoningen op kavels en de basisschool. De woning Mr. J.B. Kanlaan 33 is een burgerwoning in het verlengde van het dorpslint (oost kwadrant). Met de aanleg van de waterberging (hierna: wadi) langs het fietspad is een stedelijke functie toegevoegd. De ruimtelijke grens tussen dorp en buitengebied is niet helder. Dit was overigens voor de aanleg van de wadi ook al onduidelijk.

De verkaveling van het plangebied is nu één perceel in het oostkwadrant. Ter hoogte van de wadi komt de nieuwe bebouwing gebaseerd op het verkavelingspatroon in de omgeving met ondiepe beplante kavels aan de weg. Daarna volgt een open doorzicht op het achterliggende landschap en aan de oostzijde wordt een kavel toegevoegd die meer gebaseerd is op een boerenerf met forse beplanting haaks op de weg. Op deze manier wordt het dorpslint verlengd en de grens van het dorp verhelderd.

Op historische kaarten is te zien dat er een bomenlaan of beplantingsstructuur langs de Mr. J.B. Kanlaan stond. Los van deze ontwikkeling is deze, met de aanleg van het fietspad hersteld door de gemeente Staphorst. De bomenrij aan de oostzijde is gebaseerd op de beplante kavels haaks op de Mr. J.B. Kanlaan. Deze extra groenstructuur en de groene doorzichten verhogen de ruimtelijke kwaliteit en de biodiversiteit binnen de oorspronkelijke verkavelingsstructuur van Punthorst. Hierdoor wordt de structuur benadrukt.

Naar aanleiding van de zienswijzen heeft initiatiefnemer nader onderzocht of de woningen in de (westelijke) richting van het perceel van de initiatiefnemer (huisnummer 33) verplaatst kunnen worden. Er is besloten het plan aan te passen, waarbij de bouwvlakken en bestemmingsvlakken met circa 6,5 meter en 4 meter in westelijke richting worden verschoven. Op deze manier komt de initiatiefnemer tegemoet aan de wens van reclamanten om meer aansluiting te zoeken bij de structuur van de kern van Punthorst. Door de verplaatsing van de woningen kan bovendien de doorkijk in het midden van het plangebied met 4 meter worden vergroot. Met het verschuiven van de meest oostelijke woning in westelijke richting wordt ook meer rekening gehouden met de zichtlijnen vanuit de woningen met huisnummer 34 en 34i (zie ook paragraaf 3.4.9). Aanvullend krijgt de meest oostelijke woning de verplichting tot een nokrichting haaks op de weg. Tot slot is bij de oostelijke bomenrij gekozen voor een hoogstam boom (winterlindes), zodat er onderdoor kan worden gekeken. De oostelijke bomenrij wordt van belang geacht, omdat de dorpsrand daarmee een groene afronding krijgt en de daken op deze wijze worden ingepast met groen. Dit heeft de Omgevingskamer op 28 oktober 2024 ook bevestigd.

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt tot de hiervoor beschreven inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan. Er wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de zienswijzen. De verplaatste bouw- en bestemmingsvlakken worden op de verbeelding van het bestemmingsplan aangepast. De verplichte nokrichting van de meest oostelijke kavel wordt vastgelegd. De plantoelichting wordt aangepast/verduidelijkt en er wordt een nieuw erfinrichtingsplan (bijlage 1 van de planregels) bijgevoegd conform de aanpassingen.

3.4.5 Verkeersveiligheid

Het voorliggende plan is volgens reclamanten in het kader van verkeersveiligheid onwenselijk vanwege de ligging tegenover de Dr. Maarten Lutherschool en de nabijheid van een kruispunt in verband met verkeersveiligheid. Met de komst van extra inritten en de drie dammen in de wadi-watergang langs de Mr. J.B. Kanlaan ontstaat een meer onoverzichtelijke en onveiligere verkeerssituatie. Er is niet voldoende aangetoond dat het initiatief geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid. Tevens is volgens reclamanten niet in beeld gebracht welke doelgroep(en) deze oversteekplaats gaan gebruiken. Zo is het onwaarschijnlijk dat de nieuwe paden in het plangebied veel door kinderen zullen worden gebruikt, gezien de leeftijdsopbouw van de bewoners aan de Ir. Nijsinghstraat.

Daarnaast vinden reclamanten het vreemd dat initiatiefnemer, in overleg met de gemeente, voornemens is om een veilige oversteekplaats te realiseren. Dit omdat de gemeente Staphorst twee jaar geleden langs de Mr. J.B. Kanlaan een nieuw fietspad en een schoolzone heeft gerealiseerd ter verbetering van de verkeersveiligheid. Zijn die aanpassingen niet toereikend gebleken? En waarom een zebrapad als volgens landelijk beleid zebrapaden alleen worden aangelegd in gebieden met grote voetgangersstromen om schijnveiligheid te voorkomen en doorgaans niet worden aangelegd in 30 km/u zones.

Gemeentelijke reactie

Reclamanten maken zich met name zorgen om de verkeersveiligheid als gevolg van de nieuwe inritten. De inritten kunnen inderdaad gebruikt worden voor het keren van auto's waarmee kinderen van school worden gehaald of naar school worden gebracht. De gemeente vindt dit vanuit verkeerskundig opzicht bezien veiliger dan dat auto's keren op de weg zelf. Dat de inritten een (onevenredige) verslechtering van de verkeersveiligheid veroorzaken is dan ook niet aannemelijk. Ook is niet te verwachten dat met deze ontwikkeling sprake gaat zijn van een disproportionele toename van het plaatselijk verkeer. De komst van de inritten verandert in die zin de situatie niet wezenlijk. Het plan zal niet leiden tot een onaanvaardbare verkeerssituatie (zie bijvoorbeeld ABRvS 8 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO6602, r.o. 2.8.1).

Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid heeft de gemeente Staphorst een vrijliggend fietspad aangelegd. In dat ontwerp was geen zebrapad opgenomen, omdat reclamanten inderdaad gelijk hebben dat het toepassen van zebrapaden in 30 km per uur gebieden enkel bij uitzondering nodig is. De gemeentelijk verkeerskundige bevestigt dat de huidige situatie (lees: een schoolzone met plateau) geen zebrapad vereist. Tevens staan bij het ophalen en wegbrengen van kinderen verkeersouders om toezicht te houden op de verkeersveiligheid en is het de rest van de dag te rustig om een zebrapad aan te leggen. Daarmee is het idee van een veilige oversteekplaats zoals door initiatiefnemer was opgenomen in het vooroverlegplan niet langer nodig. De aanleg van het zebrapad voor de basisschool wordt uit de plantoelichting gehaald.

Dan resteert de verkeersaantrekkende werking. Het verkeersmodel van de gemeente Staphorst toont dat er in 2030 zo'n 3.100 motorvoertuigen zich zullen bewegen over de Mr. J.B. Kanlaan. In

de ochtendspits zijn dit ongeveer 210 motorvoertuigen en in de avondspits zijn dit er ook 295. De capaciteit van een erftoegangsweg zoals de Mr. J.B. Kanlaan is zo'n 1.200 motorvoertuigen per uur. Dit geeft een intensiteit/capaciteit verhouding van 18% in de ochtendspits en 25% in de avondspits. Indien de waarde boven de 80% was uitgekomen, dan pas ontstaan er capaciteitsproblemen. Wanneer gekeken wordt naar de verkeersgeneratie van de vier nieuwe woningen zal dit tussen 31 en 34 verkeersbewegingen per dag veroorzaken (CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers'). Het initiatief leidt dus tot een toename van het verkeer. Echter is deze toename dermate klein dat de afhandeling van het verkeer op de Mr J.B. Kanlaan hier geen hinder van heeft.

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt niet tot juridische aanpassing van het bestemmingsplan. Het vervallen van het zebrapad wordt uit de plantoelichting gehaald. Hiermee wijzigen de planregels, de verbeelding en het inrichtingsplan niet, aangezien dit buiten het plangebied ligt.

3.4.6 Extra openbaar groen in ontwerp plangebied Punthorst

Het 'compensatiegroen', met ruimte voor een proeftuin en wandelpaden, draagt volgens reclamanten niet bij aan een verhoging van het groene karakter van Punthorst. De meeste bewoners in Punthorst zullen de voorkeur geven aan de huidige situatie. Het bestemmingsplan maakt niet duidelijk wie verantwoordelijk is voor het te realiseren openbaar groen. Daardoor zijn de aanleg en het beheer van het compensatiegroen niet gegarandeerd. Om verrommeling van de groene ruimte te voorkomen, dient de gemeente Staphorst deze ruimte met bestemming 'Groen' in beheer nemen.

Bovendien stelt het ontwerpbestemmingsplan dat de ontwikkeling van de proeftuin een maatschappelijke opgave vervult, onder andere voor de leerlingen van de Dr. Maarten Lutherschool. In het leerprogramma van de basisschool is hier volgens reclamanten nauwelijks ruimte voor. Het groen zou wel gebruikt kunnen worden door de leerlingen voor natuurlijk spelen, iets waar de (toekomstig) bewoners niet op zitten te wachten.

Gemeentelijke reactie

Uit de omgevingsdialoog, bijgevoegd in bijlage 11 van de toelichting van het bestemmingsplan, blijkt dat omwonenden overwegend positief reageren op het extra openbare groen in de voorgenomen ontwikkeling. Het college herkent daarmee niet het beeld dat wordt geschetst dat er geen behoefte zou zijn aan extra groen in Punthorst.

Daarnaast maken reclamanten zich zorgen over wie de groene ruimte gaat onderhouden. Een bestemmingsplan is niet het instrument om eigendomsrechten te regelen, maar in het vooroverleg heeft de gemeente al aan initiatiefnemer mee gegeven geen onderhoud te willen aan de groenstrook en geen belang te hebben dit in eigendom te nemen. In de anterieure overeenkomst die is gesloten met de initiatiefnemer, wordt geregeld dat de grondeigenaar van het gemeenschappelijk groen verantwoordelijk is om de landschapsmaatregelen uit te voeren, zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan (bijlage 1 toelichting van het bestemmingsplan). Deze voorwaardelijke verplichting volgt ook uit artikel 4.4 en artikel 5.5.3 van de planregels.

De initiatiefnemer komt, mede op basis van de zienswijzen en gesprekken met school, tot de conclusie dat de proeftuin zoals oorspronkelijk bedoeld niet moet worden gerealiseerd. Op inspraak van Prachtlint Staphorst wil initiatiefnemer nu gemeenschappelijk groen, met daarin een vlinderidylle, realiseren. De vlinderidylle zal een waardevolle bijdrage leveren aan de biodiversiteit. Ook zijn de beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing aangepast conform de

eerder genoemde verschuiving van de bouwvlakken en bestemmingsplanvlakken. Het gemeenschappelijk groen kan alsnog worden gebruikt door de leerlingen van de Dr. Maarten Lutherschool, aangezien er vanuit de basisschool wel behoefte bestaat om leerlingen te betrekken bij kortdurende projecten, bijvoorbeeld ten behoeve van de vlinderidylle. Ook andere Punthorsters zullen uitgenodigd worden met het oog op de sociale cohesie en vanwege de wandelroute die wordt aangelegd. In de Omgevingskamer van 28 oktober 2024 heeft initiatiefnemer bevestigd zelf het onderhoud van de groenstroken (vlinderidylle/akkermengsel) uit te (laten) voeren.

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt tot de hiervoor beschreven inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst. Er wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de zienswijzen.

3.4.7 Bouwen voor starters

In de toelichting van het bestemmingsplan is volgens reclamanten ten onrechte vermeld dat de vier te realiseren woningen geschikt zouden zijn voor jonge gezinnen die in Punthorst willen (blijven) wonen. Gelet op de prijsklasse van deze woningen is dat financieel onbereikbaar voor deze doelgroep. Bovendien zijn de kosten voor nieuwbouw van woningen sinds de indiening van het plan sterk gestegen. Een eventuele doorstroming binnen Punthorst is niet plausibel, omdat een beschikbaar gekomen woning in Punthorst niet te betalen is voor jonge gezinnen. De kans is aanwezig dat meer vermogende mensen van buitenaf hier zullen wonen, wat niet in het belang van de leefbaarheid van Punthorst is. Verder is de economische uitvoerbaarheid en de opgestelde Marktonderbouwing inmiddels achterhaald.

Gemeentelijke reactie

Uit het meest recente woonbehoefteonderzoek van november 2023 (2^e cijfermatige herijking t.a.v. de Woonvisie 2020-2024) komt zeer sterk naar voren dat er kwantitatieve behoefte is aan woningen in de gehele gemeente Staphorst. In de kernen en verspreid in het buitengebied. Ook kwalitatief geldt dat er binnen alle categorieën behoefte is aan nieuwe woningen. Zeker binnen de doelgroep jonge gezinnen. Een doelgroep die (deels) nog steeds wordt bereikt met dit plan.

Het college hecht waarde aan betrouwbaarheid. Het positieve standpunt van het college ten aanzien van dit verzoek vooroverleg dateert van 15 januari 2022. Het college heeft een standpunt ingenomen dat medewerking verleend kon worden aan dit plan vanwege de correcte toepassing van de Rood-voor-Rood-regeling. Binnen de geldigheidstermijn van een jaar is het ontwerpplan ingediend en er waren geen redenen het plan bij ter inzage leggen van het ontwerp aan te (laten) passen. Het college ziet in de zienswijzen geen aanleiding deze mening bij te stellen. Er is sprake van een Rood-voor-Rood-ontwikkeling. Vanuit dit perspectief dient het plan dan ook beoordeeld te worden, dus niet als uitbreidingsplan (vrije kavels) voor Punthorst. Het betreft een particulier initiatief waarbij investeringen worden gedaan op andere locaties (sloop Mr. J.B. Kanlaan 53 en sloop/verplaatsen woonbestemming Dekkersweg 8a) alvorens woningbouw mogelijk is.

Vanwege de investeringen in KGO en de te ontwikkelen locaties (op de slooplocatie zelf of elders in het buitengebied) vindt nieuwbouw in het kader van Rood-voor-Rood meestal plaats binnen het hogere segment. Het enige verschil bij deze ontwikkeling zit hem juist in de ontwikkellocatie. De woningen worden niet op de slooplocaties zelf gebouwd, maar in/nabij de kern Punthorst. Dit conform de mogelijkheden van de Omgevingsvisie.

Bijkomend voordeel hiervan is dat initiatienemer vanuit stedenbouwkundig oogpunt dient aan te sluiten bij de kern Punthorst. Vandaar de keuze voor vier kleinere woningen in/nabij de kern Punthorst. Deze woningen zijn, ondanks de veranderde markt sinds 2019, nog steeds bereikbaar voor (een deel van) de beoogde doelgroep: jonge gezinnen. Dit was zeker niet het geval geweest bij een klassieke Rood-voor-Rood invulling met grote, dure woningen in het 'echte' buitengebied.

Het college en initiatiefnemer erkennen dat het marktonderzoek (d.d. 11 december 2019) zoals is bijgevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 10 van de plantoelichting) verouderd is. De prijzen voor bouw kavels en de bouwkosten zijn de afgelopen jaren gestegen. Echter, een nadere onderbouwing van ABF Research (op verzoek van de gemeente door initiatiefnemer aangeleverd op 30 september 2024) toont aan dat deze woningen in het hogere segment nog steeds voor (een deel van) de groep jonge gezinnen bereikbaar is.

Het voorgaande wordt versterkt nu initiatiefnemer bereid is de bouw kavels in eerste instantie aan Staphorsters te verkopen (of mensen die binding hebben gehad met de gemeente Staphorst) en een zelfbewoningsplicht in de akte op te nemen. Afspraken hierover worden voorafgaand aan de besluitvorming toegevoegd aan de anterieure overeenkomst. Dit vergroot de kans dat er een huur- of koopwoning in een lagere prijsklasse elders in de gemeente (of Punthorst) vrijkomt.

Het college ziet vanuit de Rood-voor-Rood-regeling, gekoppeld aan recentere marktcijfers en hetgeen in de zienswijzen naar voren is gebracht, geen aanleiding af te wijken van het eerder genoemde standpunt van 15 januari 2022.

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.4.8 Eigen belang versus belang omwonenden

De initiatiefnemer heeft volgens reclamanten de vier te realiseren woningen op ruime afstand van zijn eigen woning gesitueerd, zodat zijn eigen woongenot zo min mogelijk wordt aangetast.

Voorts voeren reclamanten aan dat de maatschappelijke belangen van het bestemmingsplan te idealistisch zijn en dat voornamelijk de initiatiefnemer belang heeft bij dit planvoornemen.

Gemeentelijke reactie

In de directe nabijheid van het plangebied zijn al stedelijke functies (basisschool, burgerwoningen en wadi) aanwezig op de overgang naar het buitengebied. Er is geen duidelijke grens tussen dorp en buitengebied, wat niet passend is in de opzet en ontstaansgeschiedenis van Punthorst.

De ontwikkeling van deze vier nieuwe woningen verbetert de situatie dankzij de inspanning op het gebied van KGO. De woningen komen ter plaatse van de stedelijke functies waardoor het dorpslint wordt verlengd en de grens tussen het dorp en buitengebied wordt verduidelijkt. Dit komt overeen met de mogelijkheden die in de Omgevingsvisie zijn geboden voor dit soort initiatieven.

De initiatiefnemer heeft de woningen niet bewust zo ver mogelijk van zijn eigen woning gepositioneerd. Dit was vanuit het eerste verzoek om vooroverleg ook de wens vanuit provincie en Het Oversticht in het kader van de KGO, met als doel het behoud van doorzichten. Mede op basis van de zienswijzen zijn de woningen richting de kern verplaatst, en daarmee ook dichterbij het perceel van initiatiefnemer. De Omgevingskamer, waar Het Oversticht in vertegenwoordigd is, adviseert om vanuit KGO één overtuigende doorkijk te behouden (zie ook paragraaf 3.4.4).

Zoals bij iedere Rood-voor-Rood-ontwikkeling worden er investeringen gedaan. Enerzijds wordt er op de slooplocaties geïnvesteerd door de situatie daar te verbeteren (Mr. J.B. Kanlaan 53), inclusief sloop en verplaatsen woonbestemming (Dekkersland 8a). Anderzijds is al onderbouwd in paragraaf 3.4.2 dat er ook wordt geïnvesteerd in maatschappelijke belangen op de te ontwikkelen locatie

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.4.9 Aantasting van het woongenot

Het woongenot van de reclamanten wordt ernstig geschaad, doordat het vrije uitzicht over de weilanden naar Boswachterij Staphorst en de Vijverweg wordt weggenomen met de bouw van één van de vier woningen. In de bijlage bij de toelichting wordt wel het belang van het doorzicht op het open achterland voor de basisschool benadrukt. Dit is echter geen permanent verblijfsobject, terwijl een woning dat wel is.

Gemeentelijke reactie

Het college realiseert zich dat het vrije uitzicht van reclamanten met het onderhavige plan zal worden belemmerd, met name voor de woningen met huisnummer 34 en 34i. Het is echter vaste rechtspraak dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht (ABRvS 1 mei 2024, ECLI:NL:RVS:2024:1836).

Het college heeft in de belangenafweging het behoud van hun uitzicht betrokken, maar kent een zwaarder gewicht toe aan het belang dat is betrokken bij het realiseren van dit planvoornemen. Er wordt in een woningbehoefte voorzien waarbij op particuliere grond gemeenschappelijk groen wordt aangelegd (zie ter vergelijking ABRvS 25 oktober 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2861). Daarbij neemt het college tevens in overweging dat een geringer deel van het uitzicht vanuit de woningen van huisnummer 34 en 34i wordt aangetast als gevolg van dit plan, doordat de initiatiefnemer bereid is gebleken het plan op dit onderdeel aan te passen. Deze verplaatsing van de woningen (zie paragraaf 3.4.4) blijft in stand, ook nu de zienswijzen niet worden ingetrokken. Het uitzicht vanuit huisnummer 36 wordt niet door het plan belemmerd.

Al met al is het college van oordeel dat het uitzicht van reclamanten niet zodanig wordt aangetast dat geoordeeld zou moeten worden dat sprake is van een onaanvaardbaar woon-en leefklimaat voor deze reclamanten.

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.4.10 Provinciaal en gemeentelijk beleid

In de omgevingsverordening, provinciaal beleid, wordt volgens reclamanten waarde gehecht aan het behoud van oorspronkelijke verkavelingsstructuren. Zoals beschreven onder paragraaf 3.4.4 wijkt het plan, volgens reclamanten, af van de oorspronkelijke verkavelingsstructuur. Tevens gaat het bestemmingsplan niet in op de (gemeentelijke) monumentale waarde die de woonboerderij op huisnummer 34 en 34i heeft. Dit zien reclamanten als een tekortkoming. De monumentale boerderij blijft volgens reclamanten qua verkavelingsstructuur meer los van het dorp en komt als oorspronkelijk boeren erf beter tot zijn recht.

Gemeentelijke reactie

De verkaveling in het oostkwadrant van Punthorst betreft percelen die haaks staan op zowel de Mr. J.B. Kanlaan als de Vijverweg ter plaatse van het plangebied. Deze situatie is ontstaan na de ruilverkaveling; daarvoor waren de percelen groter en enkel haaks op de Mr. J.B. Kanlaan. Nog verder terug in de tijd waren er ter plaatse van het plangebied veel meer langwerpige kavels (slagen). De huidige greppels op de perceelsgrenzen behoren bij de hierboven genoemde meest recente verkavelingsstructuur.

Met de bouw van woning met huisnummer 33 is er binnen de verkavelingsstructuur van destijds en in lijn met het dorpslint een burgererf ontwikkeld. Recent is er door de gemeente Staphorst een wadi toegevoegd, waardoor de watergang langs de Mr. J.B. Kanlaan is vergraven. De verkavelingsstructuren, al dan niet met greppels, worden dus niet aangetast door het plan en blijven behouden.

Verder volgt uit de plantoelichting dat door egalisaties ten behoeve van de landbouw de kenmerkende structuren van de dekzandgronden zijn verdwenen. Voorts zijn de verschillen in maaiveldhoogten in het plangebied minimaal en de oorspronkelijke verkavelingsstructuren zijn niet (meer) leesbaar. In voorliggend plan worden daarom kenmerkende structuren weer zichtbaar gemaakt door middel van hagen bij de erfafscheidingen en wegbeplanting. Ten aanzien van de oorspronkelijke verkavelingsstructuren wordt eveneens verwezen naar paragraaf 3.4.4.

De woonboerderij aan de Mr. J.B. Kanlaan 34 is een gemeentelijk monument. Door de bouw van erven in de omgeving is de omgeving van de woonboerderij verdicht en verstedelijkt, zowel ten zuiden als ten noorden van de straat. Hierdoor is de historische situatie met losse boerenerven aan de zuidzijde van de Mr. J.B. Kanlaan met veel ruimte aan weerszijde al niet meer aan de orde. In de nieuwe situatie wordt het open perceel tussen het dorpslint (de basisschool) en de woonboerderij gehandhaafd wat past bij de historische situatie met open ruimte aan beiden zijden van het boerenerv. De redengevende omschrijving (lees: het besluit tot aanwijzing van het gemeentelijk monument d.d. 7 november 2000) geeft in ieder geval geen aanleiding om te veronderstellen dat het onderhavige plan de monumentale waarden van de woonboerderij zou schaden. Uit de omschrijving volgt enkel dat de monumentale waarden van de woonboerderij zelf worden beschermd en niet de (directe) omgeving van de woonboerderij.

In het bestemmingsplan is niet specifiek ingegaan op de monumentale waarde van deze woonboerderij in de omgeving, maar enkel op de verdichting van het landschap met stedelijke functies. Het college heeft in de memo van het Oversticht d.d. 28 februari 2024 de bevestiging ontvangen dat er geen wettelijke regels zijn die ertoe verplichten om nader onderzoek te doen naar de impact van de nieuwbouwplannen op dit een gemeentelijk monument. In het algemeen kan betoogd worden dat het niet de bedoeling is dat een (gemeentelijk) monument wordt aangetast. Stedenbouwkundig is dat echter niet het geval, omdat het initiatief op passende wijze aansluit aan de context en bovendien is het plangebied niet direct aangrenzend aan deze specifieke woonboerderij. Daarnaast blijven de zichtlijnen vanuit de omgeving op de gemeentelijk monumentale woonboerderij behouden waardoor de beleving niet wordt aangetast.

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.4.11 Advies Omgevingskamer is gedateerd

In het ontwikkelplan is beschreven dat het college op 16 juli 2019 heeft ingestemd met het positieve advies van de Omgevingskamer. In de zienswijze wordt gevraagd of dit standpunt nog actueel is.

Gemeentelijke reactie

In het ontwikkelplan (bijlage 1 toelichting van het bestemmingsplan) wordt het advies van de Omgevingskamer van 16 juli 2019 benoemd, dit is echter foutief beschreven in het ontwikkelplan. Op 16 juli 2019 heeft het college een positief standpunt ingenomen ten aanzien van het verzoek om woningen te bouwen. Echter, de Omgevingskamer had al op 3 april 2019 een positief advies gegeven, zij het voor de bouw van zes woningen in plaats van de huidige vier woningen. Op 20 december 2021 heeft de Omgevingskamer opnieuw een positief advies gegeven, ditmaal specifiek voor de realisatie van vier woningen. Het college heeft bij besluit van 25 januari 2022 dit advies overgenomen een positief standpunt ingenomen op de ontwikkeling.

Een advies van de Omgevingskamer is in principe voor een jaar geldig. Indien het standpunt ouder is, dient het college een afweging te maken of het standpunt nog geldig is. Het ontwerpbestemmingsplan is op 9 november 2022 ingediend. Het standpunt van de Omgevingskamer was dus nog geen jaar oud. Het college stelt zich daarom op het standpunt dat het advies van de Omgevingskamer destijds voldoende actueel was.

Aangezien het plan wel, mede op basis van de zienswijzen, op een aantal wezenlijke punten is aangepast, is de Omgevingskamer op 28 oktober 2024 nogmaals geraadpleegd. Dit advies wordt bij de stukken voor besluitvorming gevoegd.

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het plan. Wel wordt het ontwikkelplan aangepast/verduidelijkt, zoals hiervoor beschreven.

4. Opmerkingen instanties

Er is één opmerking van een instantie ontvangen, namelijk van de Gasunie. De ligging van de aardgastransportleiding op het perceel is niet weergegeven in het ontwerpbestemmingsplan. De ontbrekende gastransportleiding dient alsnog in het plan te worden opgenomen, zowel in de verbeelding als in de regels.

Gemeentelijke reactie

Het klopt dat de aardgastransportleiding onterecht niet in het ontwerpbestemmingsplan is meegenomen. De dubbelbestemming 'Leiding – Gas' wordt toegevoegd aan de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.

Conclusie

Dit punt van de zienswijze leidt tot de hiervoor beschreven inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan 'Buitengebied, partiële herziening Mr. J.B. Kanlaan naast 33 Punthorst'. Er wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze.

5. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

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

- De bouwvlakken en bestemmingsplanvlakken worden door de verschuiving in westelijke richting aangepast weergegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan;
- De beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing (bijlage 1 van de planregels) wordt aangepast naar aanleiding van de verschoven bouwvlakken / bestemmingsplanvlakken;
- De vlinderydille en de strook akkermengsel worden tevens beter zichtbaar opgenomen in bijlage 1 Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing;
- Artikel 4.1 van de planregels wordt aangepast in de zin dat de gronden niet meer bestemd zullen zijn voor een 'educatieve proeftuin';
- De nokrichting van de meest oostelijke kavel wordt met een aanduiding verplicht haaks op de Mr. J.B. Kanlaan georiënteerd;
- De aardgastransportleiding wordt weergegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan;
- De aardgastransportleiding wordt opgenomen in de regels van het bestemmingsplan;
- De plantoelichting wordt aangepast/verduidelijkt ten aanzien van hetgeen in dit rapport is verwoord. Dit betreft in ieder geval het vervallen van de proeftuin en de beschrijving van de Rood-voor-Rood-regeling;
- Het ontwikkelplan (bijlage 1 van de plantoelichting) zal conform het advies van de Omgevingskamer nader aangepast/verduidelijkt worden;

De wijzigingen zoals hiervoor beschreven leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied, partiële herziening Mr. J.B. Kanlaan naast 33 Punthorst'.

Tegen het gehele bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep instellen, ook al is geen zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

6. Conclusie

Conclusie ten aanzien van de ontvangen zienswijzen is dat de inhoud van de reacties op verschillende punten aanleiding geeft tot het aanpassen en aanvullen van het bestemmingsplan 'Buitengebied, partiële herziening Mr. J.B. Kanlaan naast 33 Punthorst' ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan. Er wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de zienswijzen. De zienswijzen zijn echter niet zodanig, dat er aanleiding bestaat tot het niet verder in procedure brengen van het bestemmingsplan.

7. Vaststelling rapport zienswijzen

Voorliggend 'Rapport zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, partiële herziening Mr. J.B. Kanlaan naast 33 Punthorst' behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Staphorst d.d. 26 november 2024 tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied, partiële herziening Mr. J.B. Kanlaan naast 33 Punthorst'.