

Reactienota zienswijzen ontwerpomgevingsplan

TAM-omgevingsplan

Hoofdstuk 22N

Sint-Jansklooster - Schaarweg 22

Team: Ruimtelijke ordening en projecten

Auteur :

Datum: 16 februari 2026

Versie: 1

Inhoudsopgave

2.	Overzicht zienswijzen	3
3.	Ontvankelijkheid	3
4.	Beantwoording van de zienswijzen	3
4.1	Indiener 1.....	3
4.1.1	Samenvatting zienswijze	3
	Conclusie	4
4.1	Indiener 2.....	4
4.1.1	Samenvatting zienswijze	4
4.1.1	Conclusie	6

Inleiding

Het ontwerp omgevingsplan TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22N Sint-Jansklooster - Schaarweg 22, met de bijbehorende stukken, heeft van 24 december 2025 tot en met 3 februari 2026 ter inzage gelegen. Gedurende deze zes weken is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het ontwerp omgevingsplan.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 2 zienswijzen ingediend. In deze reactienota is de inhoud van de zienswijzen kort samengevat en van een reactie voorzien.

De reactienota heeft de volgende opzet. In paragraaf 2 wordt een overzicht gegeven van alle indieners van de zienswijzen. In paragraaf 3 wordt kort ingegaan op de ontvankelijkheid van de ingediende zienswijzen. In paragraaf 4 worden de zienswijzen van elke indiener kort samengevat en per onderdeel van een reactie voorzien.

De indieners van een zienswijze zullen schriftelijk worden geïnformeerd over de te volgen procedure. Bij de besluitvorming in de gemeenteraad over de vaststelling van het omgevingsplan zal ook over de reactie op de zienswijzen worden besloten. Aan de raad wordt voorgesteld de zienswijzen conform deze reactienota zienswijzen te beantwoorden. De reactienota zienswijzen heeft tot dat moment de status van conceptnota en zal aan de indieners van zienswijzen worden toegezonden.

2. Overzicht zienswijzen

Tegen het ontwerp omgevingsplan zijn de volgende zienswijzen ingediend:

1.	Indiener 1	
2.	Indiener 2	

3. Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp omgevingsplan bij de gemeente binnengekomen. Dit betekent dat de zienswijzen op tijd zijn ingediend en hierdoor ontvankelijk zijn.

4. Beantwoording van de zienswijzen

4.1 Indiener 1

4.1.1 Samenvatting zienswijze

Indiener 1 geeft in de zienswijze het volgende aan:

Aantasting woon- en leefklimaat

De belangen van omwonenden zijn niet expliciet en evenwichtig meegewogen in het plan. De voorgenomen bebouwing zal het uitzicht structureel blijvend aantasten. Er wordt gesteld dat het open karakter van de omgeving grotendeels verdwijnt door deze ontwikkeling.

Twijfelachtige onderbouwing en motivering van het plan.

In hoofdstuk 5.1 wordt gesteld dat er geen reële alternatieve locaties beschikbaar zijn voor woningbouw in Sint Jansklooster. Dit wordt betwijfeld door indiener 1.

Alternatieve locatie: perceel Molenkampen.

Het perceel dat beschikbaar is voor de ontwikkeling van Molenkampen is een beter alternatief voor woningbouw. Daarnaast is de verkoopprijs van de woningen niet betaalbaar voor starters en middeninkomens. De gemeente kan bij

Molenkampen sturen op betaalbare woningbouw, omdat zij eigenaar zijn van het betreffende perceel. De locatie Molenkampen sluit beter aan op Sint Jansklooster dan het plan voor de Schaarweg. Tot slot geeft indiener 1 aan dat de ontwikkeling aan de Schaarweg te kleinschalig en te geïsoleerd is.

Onevenwichtige belangen afweging.

Naar mening van indiener 1 weegt het belang van bestaande bewoners zwaarder dan het belang van deze particuliere ontwikkeling.

Indiener 1 verzoekt om het omgevingsplan niet vast te stellen en de woningbouw naast Schaarweg 22 niet mogelijk te maken.

Reactie:

In het te ontwikkelen plan is ervoor gekozen om de woningbouw niet direct aan de Schaarweg te situeren maar een eind van de weg af. Op deze manier blijft het erf van de Schaarweg 22 als een losstaand element behouden. Het kenmerk van het gebied van erven die afgewisseld worden door open gebieden blijft op deze manier zichtbaar en beleefbaar.

De vraag naar woningen in Sint Jansklooster is groot. Volgens het woonbehoefte onderzoek Steenwijkerland 2025-2035 is er vraag naar 40 tot 60 koopwoningen in alle woningbouwtypen (rijwoningen, Zonder 1 kap en vrijstaand). De vraag naar sociale huurwoningen ligt tussen de 20 –25 woningen. Daarnaast is de verwachting dat de vraag naar woningen na 2035 niet zal afnemen. Deze woningbouwontwikkeling sluit goed aan bij de actuele vraag en loopt in planning goed vooruit op het gebied Molenkampen IV, dat op termijn in ontwikkeling zal worden gebracht. Door in de toekomst mogelijk een fiets- en wandelverbinding te creëren tussen de woningen naast de Schaarweg en Molenkampen IV kunnen de beide ontwikkelingen ieder afzonderlijk gemotiveerd worden, maar vertonen zij ook samenhang als beide ontwikkelingen t.z.t. zouden zijn afgerond.

Dat het plan een particulier initiatief is maakt niet dat de belangen van bestaande bewoners zwaarder moeten wegen. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het evenmin relevant of een initiatiefnemer privaat/particulier is of niet. Belangen van omwonenden zijn bij de ontwikkeling van dit plan meegenomen en worden niet onevenredig aangetast.

Met deze ontwikkeling wordt landschap ontsierende bebouwing gesloopt en worden groenstructuren hersteld of verstevigd, waardoor de ruimtelijke kwaliteit in het gebied juist wordt verbeterd.

Het uitzicht van indiener 1 verandert door deze ontwikkeling enigszins. Dit betekent echter niet dat de leefomgeving van indiener 1 hierdoor verslechterd en daarom geen medewerking zou moeten worden verleend aan deze woningbouwontwikkeling. De ontwikkeling ligt op aanmerkelijke afstand (minimaal 120 meter) van de woning van de indiener en het tussen de woning van indiener en de beoogde woning gelegen grasland blijft behouden. Er bestaat tot slot geen recht op vrij uitzicht.

Conclusie

Het omgevingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van de zienswijze van indiener 1.

4.1 Indiener 2

4.1.1 Samenvatting zienswijze

Indiener 2 geeft in de zienswijze het volgende aan:

Participatie

Indiener geeft aan dat hij de laatste jaren niet betrokken is bij de voorbereiding van de plannen.

Onzorgvuldige functiewijziging van agrarisch naar wonen.

Door het realiseren van nieuwe woningen aan bestaande percelen met agrarische gebruik ontstaan er beperkingen voor deze gronden. Daarnaast komt de ontwikkeling van de woningbouw voorbij de huidige achtergrens van het perceel Schaarweg 22, hierdoor wordt het zicht van indiener 2 volgens hem belemmerd.

Daarnaast wordt er aangegeven de ontwikkeling van Molenkampen IV beter aansluit bij de huidige bebouwing van Sint Jansklooster. In dit plangebied kan de gemeente zelf ontwikkelen voor de plaatselijke bevolking zonder projectontwikkelaar.

Stikstof en interne saldering.

Er wordt getwijfeld aan de juridische en feitelijke houdbaarheid bij de toepassing van interne saldering. Er is volgens indiener 2 niet duidelijk gemaakt dat de agrarische stikstofemissie daadwerkelijk is beëindigd en niet zal worden ingezet voor andere doeleinden. Hoewel een agrarische functie verdwijnt, wordt er door het realiseren van de nieuwbouw een nieuwe stikstofgevoelige functie toegevoegd. Hierdoor kan niet worden uitgesloten dat er een negatief effect is op het nabij gelegen Natura 2000 gebied.

Aantasting van woon- en leefklimaat direct omwonenden.

De voorgenomen ontwikkeling vindt op korte afstand plaats van het perceel van indiener 2. Er wordt gesteld dat dit negatieve/nadelige gevolgen heeft zoals geluidsoverlast, verkeersovertlast en lichtoverlast.

Geluidsoverlast.

Zowel in de bouw- als de gebruiksfase zal er volgens indiener 2 sprake zijn van een toename van geluid. Dit is onvoldoende in de motivering onderbouwd.

Verkeersovertlast en verkeersonveiligheid.

Er wordt gesteld dat de Schaarweg niet berekend is op een toename van het aantal verkeersbewegingen. Daarnaast zouden er onveilige verkeerssituaties ontstaan door de nieuwe ontwikkeling.

Lichtoverlast.

Er is volgens indiener 2 te weinig onderzoek gedaan naar de structurele lichtoverlast die ontstaat door de straat-, erf- en woonverlichting in het nieuw te ontwikkelen woongebied.

Er worden twijfels geuit of het ecologische onderzoek volgens de daarvoor geldende richtlijnen is uitgevoerd. Indiener 2 verzoekt om het plan in de huidige vorm niet vast te stellen.

Reactie gemeente

Voorafgaand aan de terinzagelegging heeft een informatieavond plaatsgevonden. Op deze avond waren de initiatiefnemer en vertegenwoordigers van de gemeente aanwezig. Indiener was ook aanwezig. Daarnaast hebben er individuele gesprekken tussen de indiener en initiatiefnemer plaatsgevonden.

De zienswijze over ontwikkeling op deze gronden in relatie tot Molenkampen IV is reeds bij zienswijze 1 behandeld. Het is daarbij overigens niet juist dat de gemeente in Molenkampen IV makkelijker en uitsluitend voor eigen inwoners kan ontwikkelen dan dat een private partij dat kan.

Het agrarische bedrijf dat nu aan de Schaarweg 22 is gevestigd wordt beëindigd en gewijzigd naar de functie wonen. De landschap ontsierende bebouwing wordt gesloopt en groenstructuren worden versterkt of hersteld. Door het stoppen van het agrarische bedrijf vervalt ook de huidige hindercirkel die bij dit bedrijf hoort. Alleen al door deze zaken zal het woon- en leefklimaat in de omgeving verbeteren.

Door dit woningbouwplan wordt een stikstofreductie van meer dan 85% gerealiseerd. De natuur in de omgeving zal hiervan profiteren. Wanneer intern- of extern salderen van stikstof wordt toegepast moet er, overeenkomstig provinciale richtlijnen, een minimale reductie van 85% van de stikstof uitstoot plaats vinden ten opzichte van de referentiesituatie. Daar wordt met dit woningbouwplan ruimschoots aan voldaan.

Indiener 2 woont op minimaal 60 meter afstand van de nieuw te bouwen woningen. Zowel het perceel van indiener van de zienswijze als de nieuwe ontwikkeling zijn landschappelijk ingepast. Mocht de nieuwe ontwikkeling al invloed hebben op de leefomgeving van indiener 2 dan zal dit heel beperkt zijn.

De beëindiging van de agrarische activiteiten op het perceel Schaarweg 22 zal een positieve invloed hebben op de leefomgeving van indiener 2. Het huidige agrarische bedrijf veroorzaakt meer geluid en andere hinder die direct invloed hebben op de leefomgeving van indiener 2. De gebruikers van de nieuwe woningen zullen minder geluid en andere hinder veroorzaken en liggen verder weg van het perceel van indiener 2. Uit de uitgevoerde onderzoeken en de motivering van het plan volgt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het bebouwde kom bord van Sint Jansklooster wordt verplaatst zodat het initiatief binnen de bebouwde kom komt te liggen en de snelheid van de Schaarweg voor dit gedeelte lager komt te liggen. Daarnaast wordt een verkeersplateau aangelegd ter hoogte van de ontsluiting van de nieuwbouwwoningen op de Schaarweg. De verkeersveiligheid zal hierdoor verbeteren ten opzichte van de huidige situatie. Door het verlagen van de snelheid zal ook de geluidsbelasting door het wegverkeer afnemen.

Er is geen reden om aan te nemen dat het aangeleverde ecologische onderzoek niet correct of volledig is uitgevoerd. In het onderzoek wordt aangegeven hoe er omgegaan moet worden met de bevindingen die zijn gedaan en hoe er voldaan kan worden aan de zorgplicht. Het initiatief ligt niet in een NNN-gebied of een Natura 2000 gebied. Er is onderzocht of er negatieve effecten zijn op het nabij gelegen Natura 2000 gebied. Het onderzoek geeft aan dat deze er niet zijn.

4.1.1 Conclusie

Het omgevingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van de zienswijze van indiener 2.