Rapport zienswijzen

Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b

Klaas Kloosterweg West 49 en Zuidweg 9a Staphorst

Datum rapport: **22 april 2025**
Behorend bij raadsbesluit d.d.: **27 mei 2025**

Inhoud

1. Inleiding 4
2. Procedure ontwerp TAM plan 4
3. Samenvatting en beantwoording zienswijzen 5
3.1 Reclamant 1 6
3.1.1 Aantasting woon- en leefmilieu 6
3.1.2 Overlast door het hobbymatig houden van duiven. 6
3.1.3 Het karakter van de Zuidweg verandert. 6
3.2 Reclamant 2 7
3.2.1 Ruimtelijke en sociale kwaliteit wordt aangetast i.p.v. verbeterd 7
3.2.2 De gemeente was kritisch omtrent een eerder bouwplan van initiatiefnemer uit 2021 9
3.2.3 Het bouwplan heeft een negatief effect op de flora en fauna; Bovendien is de Quickscan flora en fauna onjuist uitgevoerd. 9
3.2.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid – EPOS: De EPOS-participatie is niet goed uitgevoerd. 10
3.2.5 Precedentwerking toekomstige bebouwing: Het toestaan van bebouwing kan ongewenste precedentwerking hebben 11
3.3 Reclamant 3 11
3.3.1 De Rood voor Rood regeling is niet goed toegepast. Er worden te weinig meters gesloopt. 12
3.3.2 Ruimtelijke en sociale kwaliteit wordt aangetast i.p.v. verbeterd. Hiervoor wordt verwezen naar het gestelde onder 3.2.1 14
3.3.3 De gemeente was kritisch omtrent een eerder bouwplan van initiatiefnemer uit 2021. 14
3.3.4 Fauna en Flora: Het bouwplan heeft een negatief effect op de flora en fauna; Bovendien is de Quickscan flora en fauna onjuist uitgevoerd. 14
3.3.5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid – EPOS: De EPOS-participatie is niet goed uitgevoerd. 14
3.3.6 Het toestaan van bebouwing kan ongewenste precedentwerking hebben 14
3.4 Reclamant 4 14
3.4.1 Risico op wateroverlast/overstroming 14
3.4.2 Het toevoegen van één woning op deze plek is niet noodzakelijk. 15
3.4.3 Het bouwplan heeft een negatief effect op de flora en fauna; Bovendien is de Quickscan flora en fauna onjuist uitgevoerd. 16
3.4.4 Het bouwplan is in strijd met de zorgplicht van de gemeente om de natuur en het woongenot van haar inwoners te beschermen. 16
3.5 Reclamant 5 17
3.5.1 De Rood voor Rood regeling is niet goed toegepast. Er worden te weinig meters gesloopt. 17

3.5.2 Ruimtelijke en sociale kwaliteit wordt aangetast i.p.v. verbeterd. Hiervoor wordt verwezen naar het gestelde onder 3.2.1 17
3.5.3 De gemeente was kritisch omtrent een eerder bouwplan van initiatiefnemer uit 2021. 17
3.5.4 Fauna en Flora: Het bouwplan heeft een negatief effect op de flora en fauna; Bovendien is de Quickscan flora en fauna onjuist uitgevoerd. 17
3.5.5 Risico op wateroverlast/overstroming i.v.m. gewijzigde waterkeringen. 17
3.5.6 Bouwplan moet afgewezen worden i.v.m. archeologische waarden. 17
3.5.7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid – EPOS: De EPOS-participatie is niet goed uitgevoerd. 18
3.5.8 Het toestaan van bebouwing kan ongewenste precedentwerking hebben. 18
3.5.9 Mogelijke planschade 18
4. Opmerkingen instanties 19
5. Geen aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 19
6. Conclusie 19
7. Vaststelling rapport zienswijzen 19

1. Inleiding

In dit document worden behandeld de ingediende zienswijzen tegen het Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Klaas Kloosterweg West 49 en Zuidweg 9a Staphorst.

Het TAM-omgevingsplan heeft betrekking op de voorgenomen herontwikkeling van de locatie Klaas Kloosterweg West 49 en het perceel tussen de Zuidweg 9 en 11 te Staphorst. Ter plaatse van de Klaas Kloosterweg West 49 zijn enkele opstallen behorende bij een voormalig agrarisch bedrijf gesloopt. Het voornemen is dit perceel in gebruik te nemen ten behoeve van reguliere bewoning. Vervolgens is het plan om de gesloopte meters op basis van de Omgevingsvisie Staphorst “voor elkaar” in te zetten voor de bouw van een nieuwe woning op het perceel tussen de Zuidweg 9 en 11.

2. Procedure ontwerp TAM plan

Ter inzage

Het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Klaas Kloosterweg West 49 en Zuidweg 9a Staphorst is op 19 november 2024 gepubliceerd in de het digitale Gemeenteblad en het huis-aan-huis blad “De Staphorster”. Hierna lag het plan, in overeenstemming met artikel 10.3c van het Omgevingsbesluit, van woensdag 20 november 2024 tot en met 31 december 2024 voor een ieder ter inzage. Het ontwerpplan 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: https://www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/ plannummer NL.IMRO.0180.TAMOPH22b-ON01.

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.

Conform de EPOS-werkwijze zijn de zienswijzen gedeeld met de initiatiefnemer. Diens adviseur heeft namens de initiatiefnemer een schriftelijke reactie gegeven op de ingekomen zienswijzen. Deze reactie is meegenomen bij de behandeling van de zienswijzen.

In hoofdstuk 3 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 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.

Aanpassingen bestemmingsplan

In hoofdstuk 4 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

De vijf zienswijzen zijn uitsluitend gericht op de bouw en het gebruik van de nieuwe woning aan de Zuidweg en hebben geen betrekking op de ontwikkelingen aan de Klaas Kloosterweg. De indieners van de zienswijzen zijn ook allemaal woonachtig aan de Zuidweg.

Alle vijf zienswijzen zijn op tijd ontvangen.
Conform de EPOS-werkwijze zijn de zienswijzen gedeeld met de initiatiefnemer. Dit heeft niet geleid tot nader overleg met de indieners van de zienswijzen of tot een (voorstel tot) aanpassing van de plannen.

De zienswijzen worden hierna samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien.
De zienswijzen zijn deels gelijkluidend. In de beantwoording wordt daarom in voorkomende gevallen verwezen naar de beantwoording van een andere zienswijze.

Het gemeentebestuur heeft bij de beoordeling van de zienswijzen een ruime mate van beleidsvrijheid. Het gemeentebestuur moet beoordelen of met de vaststelling van het TAM-Omgevingsplan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Daarbij wordt overwogen of de nadelige gevolgen van het besluit, zoals aangegeven door reclamanten, onevenredig zijn in verhouding tot het te dienen doel.

Werking Tijdelijke Algemene Maatregel (TAM)
Kortgezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor het maken van een bestemmingsplan tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Dat betekent dat TAM-IMRO omgevingsplannen lijken op de oude bestemmingsplannen, maar dat ze wel moeten voldoen aan het nieuwe recht.
In de praktijk worden de begrippen van het oude en nieuwe recht echter nog wel eens door elkaar gebruikt. De bestemming “Wonen” en de functie “Wonen” worden door elkaar gebruikt. Hetzelfde geldt bijvoorbeeld voor ”bouwregels” en “beoordelingsregels voor bouwactiviteiten”. Onder het oude recht moest bij een afwijking van het bestemmingsplan voldaan worden aan de regels voor “een goede ruimtelijke ordening”; onder het nieuwe recht moet voldaan worden aan de eis van een “Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (ETFAL)”.

Bij de beoordeling van de zienswijzen is bewust voorbij gegaan aan het (mogelijk verkeerde) gebruik van verouderde begrippen. Er is gekeken naar de bedoeling van de reclamant. In de reactie op de zienswijzen is wel zo veel mogelijk aansluiting gezocht bij het nieuwste beleid, zoals dat bij de vaststelling van de Omgevingsvisie is vastgelegd en zoals dat in de regels in het tijdelijk Omgevingsplan van de gemeente Staphorst is opgenomen.

Wat de procedure betreft kan nog wel gebruik gemaakt worden van de oude regels.
Over de TAM is inmiddels op rijksniveau besloten om de inzet daarvan met een extra jaar te verlengen. De TAM is daarmee tot 2 jaar na inwerkingtreding – dus tot en met 31 december 2025 – in te zetten. Daarbij geldt dat procedures waarvan het ontwerp – met toepassing van de TAM – voor 1 januari 2026 ter inzage zijn gelegd, ook met toepassing van de TAM na 2025 afgerond kunnen worden.

3.1 Reclamant 1

Datum brief: 27 december 2024
Datum ontvangst: 30 december 2024

Reclamant heeft samengevat drie punten ingebracht op het ontwerp TAM-omgevingsplan.

3.1.1 Aantasting woon- en leefmilieu

Reclamant 1 vindt dat er op deze plek (Zuidweg) geen nieuwe woning gebouwd moet worden omdat de nieuw te bouwen woning een negatief effect heeft op de leef- en woonomgeving. Het uitzicht vanuit de woning van reclamant wordt belemmerd en het woongenot wordt aangetast.

Gemeentelijke reactie
Het uitzicht vanaf de woning van reclamant verandert inderdaad deels door de bouw van een nieuwe woning op het huidige weilandperceel. De afstand van gevel tot gevel tussen de beide woningen is echter ruim 55 meter en langs de Zuidweg zijn laanbeplanting en bosschages aanwezig. Ook het perceel van reclamant zelf is voorzien van afschermende bosschages en opgaand groen. De belemmering van het uitzicht is daardoor beperkt en de inbreuk op privacy van reclamant minimaal. Er is nog steeds sprake van een mooie woonomgeving en een aanvaardbaar woon- en leefmilieu. Van een onevenredige aantasting daarvan is geen sprake.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

3.1.2 Overlast door het hobbymatig houden van duiven.

Reclamant vreest overlast en verstoring van rust, en daarmee dat er irritatie zal ontstaan, vanwege de hobby van aanvrager: het houden van duiven, met de daarmee samenhangende vervoersbewegingen van auto's.

Gemeentelijke reactie
Het plan gaat uit van één eengezinswoning. De toename van het aantal verkeersbewegingen is daarom zeer beperkt. Ook het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van het hobbymatig houden van duiven is zeer beperkt. De gevolgen voor het verkeer zijn ook niet meer dan bij andere hobby's en/of vrije tijdsbesteding.
Van een onaanvaardbare toename van verkeersbewegingen is geen sprake.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

3.1.3 Het karakter van de Zuidweg verandert.

Het karakter van de Zuidweg verandert van een wei met schapen en koeien, naar bebouwing en een oprit, waar rechtstreeks op uitgekeken wordt. Dit zorgt voor een verandering van het karakter van de Zuidweg.

Gemeentelijke reactie
De Zuidweg ligt in een gebied dat is omsloten door de rijkswegen A32 en A28 en de Kanaaldijk van de Omgelegde Hoogeveense Vaart. Er is geen sprake van een open weidelandschap. Er zijn in het betreffende gebied ook geen agrarische bestemmingen of agrarische functies aanwezig. Aan de Zuidweg staan bovendien al meer (burger)woningen (nrs. 2, 1, 3, 5, 7 en 9). De bouw van een

nieuwe woning sluit daar goed bij aan.
De Zuidweg is aan weerszijden voorzien van een laanbeplanting. Aan de westzijde is een weiland en aan de oostzijde is een bosstrook aanwezig achter de laanbeplanting. Voor de nieuwe woning en de oprit hoeven geen bomen gekapt te worden in de bestaande bomenrij. Er blijven bovendien weilandjes en open ruimten behouden naast de nieuwe woning, waar schapen of koeien zouden kunnen lopen.
Het karakter van het gebied wordt daarom door de bouw van de beoogde woning met bijgebouwen niet aangetast. Er is nog steeds sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

3.2 Reclamant 2

Datum brief: 19 december 2024
Datum ontvangst: 20 december 2024

Reclamant heeft samengevat vijf punten ingebracht op het ontwerpbestemmingsplan.
De reactie is in overleg met buren opgesteld, waardoor de brief grotendeels gelijkluidend is met andere zienswijzen.

3.2.1 Ruimtelijke en sociale kwaliteit wordt aangetast i.p.v. verbeterd.

Reclamant stelt dat er sprake is van strijd met de rood-voor-rood-regeling omdat de ruimtelijke kwaliteit met dit plan wordt aangetast terwijl het doel zou moeten zijn dat de ruimtelijke kwaliteit minimaal gelijk blijft of verbetert. Bovendien mag er geen sprake zijn van ongewenste visuele verstedelijking of aantasting van landschappelijke waarden. Aan de Zuidweg wordt door het plan juist ingeboet op de ruimtelijke en sociale kwaliteit.

Gemeentelijke reactie
Reclamant verwijst in zijn reactie naar het oude Rood-voor-Rood beleid. Bij de vaststelling van de Omgevingsvisie 2018 is het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB-beleid) en het Rood-voor-Rood beleid echter losgelaten. Dit beleid is oorspronkelijk bedoeld om kwaliteitsverbetering tot stand te brengen, maar in de praktijk werd vooral gestuurd op normen (vierkante meters) en financiële aspecten. Met de vaststelling van de Omgevingsvisie wil het gemeentebestuur weer terug naar de kwaliteitsdoelstelling. Bovendien moet er maatwerk geleverd kunnen worden. Een hoger aantal vierkante meters dan normaal gangbaar is toegestaan mits daar wat tegenover staat. Kwaliteits- en milieueisen zullen uiteindelijk bepalen of een initiatief doorgang kan vinden. De financiële paragraaf van het Rood voor Rood beleid is met de vaststelling van de Omgevingsvisie komen te vervallen. Of een plan doorgang kan vinden wordt bepaald op basis van een ruimtelijke en sociale beoordeling. Met de vaststelling van de Omgevingsvisie is de sloopnorm van 850 m2 teruggebracht naar 750 m2.

Het oude rood-voor-rood-beleid en de Omgevingsvisie hebben dus inderdaad als doel de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Dit gebeurt door de sloop van landschap ontsierende bedrijfsgebouwen, ter compensatie waarvan één of meer bouwkavels voor een woning kan/kunnen worden toegekend. Het beleid kent de mogelijkheid om de compenserende kavel “elders” toe te kennen, d.w.z. op een andere locatie dan waar de bedrijfsgebouwen worden

gesloopt. Er moet dus bij de beoordeling of sprake is van ruimtelijke meerwaarde ook en met name gekeken worden naar de locatie waar de bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Daar zal de meeste meerwaarde worden bereikt. In het beleid is expliciet aangegeven dat de nieuwe locatie van de woning een meerwaarde moet hebben ten opzichte van de oorspronkelijke kavel. Het invullen kan plaatsvinden door gebruik te maken van het feit dat een deelnemer elders gronden heeft, door gronden te ruilen, of door een projectmatige aanpak waarbij meerdere aanvragen worden gecombineerd.
Voor toekenning van een bouwkavel elders gelden wel een aantal uitgangspunten. De situering daarvan sluit zoveel mogelijk aan bij bestaande en eventueel aangewezen bebouwing. In het beleid is echter tevens vastgelegd dat de gemeente op voorhand geen reden ziet om gebieden aan te wijzen waar de oude rood-voor-rood-regeling niet toegepast kan worden. Bij de toekenning van een bouwkavel wordt gekeken of er geen bijzondere landschappelijke waarden, natuurwaarden of cultuurhistorische waarden worden aangetast. Ook wordt gekeken of de bouw van de woning niet ten koste gaat van het functioneren en de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving. Tevens moet rekening gehouden worden met andere wettelijke kaders.
Het gemeentelijke beleid geeft aan dat de begrippen ruimtelijke kwaliteit, landschap ontsierend, karakteristiek en/of beeldbepalend niet nader omschreven worden, maar dat daarbij uitgegaan wordt van de invulling zoals die door de erfconsulenten van Het Oversticht daaraan wordt gegeven. In alle gevallen zal hieromtrent advies bij Het Oversticht worden ingewonnen.

In dit geval heeft de Omgevingskamer, waar Het Oversticht vast lid van is en een actieve rol in speelt, een positief advies gegeven over het plan om de compenserende woning aan de Zuidweg te situeren. Het plan voldoet aan het oude rood-voor-rood-beleid en de nieuwe woning sluit voldoende aan bij de bestaande bebouwing in de omgeving. Door de plaatsing haaks op de weg wordt aangesloten bij de bestaande verkaveling. Het bouwvolume blijft binnen de norm van woningen in het buitengebied (maximaal 1100 m3 aan bebouwing inclusief bijgebouwen) en het erf wordt voldoende compact ingericht. Het aandeel verharding dat wordt toegevoegd is minimaal en daar waar extra verharding wordt toegevoegd wordt gebruik gemaakt van halfverharding in de vorm van grastegels. Het erf wordt in beperkte vorm ingericht met een siertuin en begrenst met streekeigen beplanting. De Omgevingskamer vindt de bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit daarom voldoende. Het college heeft dit advies overgenomen.

De zienswijzen geven geen aanleiding om alsnog van het ingenomen standpunt af te wijken. De gekozen locatie aan de Zuidweg leent zich beter voor het toevoegen van een woning dan de locatie aan de Klaas Kloosterweg West 49 waar de bedrijfsgebouwen zijn gesloopt. Langs de Klaas Kloosterweg West is sprake van open agrarisch gebied met nog functionerende agrarische bedrijven met een agrarisch bouwvlak, terwijl aan de Zuidweg sprake is van een cluster van woonbestemmingen waar de nieuw te bouwen woning op aansluit. Aan de Klaas Kloosterweg wordt de landschappelijke waarde mede bepaald door de openheid van het slagenlandschap. Aan de Zuidweg is daarvan geen sprake.

De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gevormd doordat de bedrijfsactiviteiten aan de Klaas Kloosterweg zijn beëindigd en een aantal bedrijfsgebouwen zijn verwijderd, inclusief het saneren van asbest, drijfmestkelders e.d. In het TAM-omgevingsplan is het bouwvlak van het voormalig agrarisch bedrijf verkleind en is daarvoor een woonbestemming opgenomen. Daaraan zijn voorschriften gekoppeld die er voor zorgen dat de oppervlakte van de bebouwing beperkt blijft en het gebruik in overeenstemming is met de woonbestemming. Voor de transformatie is een erfinrichtingsplan opgenomen dat voorziet in het verwijderen van de voor de bebouwing

gelegen paardenbak en de herinrichting daarvan met een hoogstamboomgaard en een kruidenrijk grasmengsel. Aan de oostzijde is voorzien in een houtwal met streekeigen beplanting die zorgt voor versterking van het slagenlandschap. Er is daardoor weldegelijk sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
Hiermee wordt voldaan zowel aan het oude Rood-voor-Rood beleid als aan het (verruimde) beleid zoals dat in de Omgevingsvisie is opgenomen. Er is bij de uitvoering van het plan overeenkomstig de aangegeven maatregelen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

3.2.2 De gemeente was kritisch omtrent een eerder bouwplan van initiatiefnemer uit 2021.

In 2021 was de Omgevingskamer kritisch over de bouw van een duivenkweekstation met bedrijfswoning aan de Zuidweg. Het huidige plan is weliswaar aangepast, maar reclamant verwacht dat ook het aangepaste plan, gelet op de geringe afstand tot de omliggende woningen, veel gevolgen zal hebben voor de omgeving en de omwonenden. De omvang van het gebouw voor het houden van duiven in m2 is nog steeds bovengemiddeld.

Gemeentelijke reactie
In 2021 was sprake van een ander plan, dat uitging van het bedrijfsmatig kweken van duiven, met een bedrijfswoning. Dat idee is losgelaten. Van het bedrijfsmatig kweken van duiven is in de huidige aanvraag geen sprake meer. Bovendien is het kweken en houden van duiven onder de huidige regelgeving (het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)) niet aangemerkt als zijnde een milieubelastende en vergunningplichtige activiteit (duiven zijn niet aangewezen als landbouwhuisdier). De in Paragraaf 22.3 Bal opgenomen regels gelden daarom niet voor het kweken en houden van duiven. Het kweken en houden van duiven wordt daarom aangemerkt als een hobbymatige activiteit passend bij een woonbestemming.
In 2021 werd ook wat betreft de bouwmassa's nog uitgegaan van de toegestane afmetingen voor bedrijfsgebouwen. In de huidige aanvraag is uitgegaan van de afmetingen zoals die gelden voor woonbestemmingen in het buitengebied. Het bedoelde gebouw voor het hobbymatig houden van duiven heeft nu een oppervlakte van 5 x 6 meter = 30 m2. Dit past goed binnen de bouwvoorschriften van de bestemming "Wonen -1b" , zoals in het Tam-omgevingsplan zijn opgenomen. Dit zijn vergelijkbare bouwvoorschriften zoals die ook voor de andere woningen aan de Zuidweg van toepassing zijn.
Het plan uit 2021 is dus niet meer aan de orde en was ook gebaseerd op andere uitgangspunten. Het nieuwe plan past binnen de gebruikelijke bouwvoorschriften voor woningen en bijgebouwen in het Buitengebied.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

3.2.3 Het bouwplan heeft een negatief effect op de flora en fauna; Bovendien is de Quickscan flora en fauna onjuist uitgevoerd.

De Quickscan is uitgevoerd in maart 2024, buiten het broed en -nestseizoen, en voor een te beperkt gebied, wat een onrealistisch beeld geeft. Ook is niet ingegaan op de gevolgen voor het gebied door het houden van duiven. Reclamant weet uit eigen ervaring dat in het omliggende

gebied veel vogels, vleermuizen, reeën en andere beesten aanwezig zijn. De buurt draagt actief bij aan het herstellen van de gewenste biodiversiteit door het uitvoeren van maatregelen ten behoeve van bijen en insecten. Negatieve gevolgen door het bouwen en het houden van duiven kunnen niet worden uitgesloten.

Gemeentelijke reactie
De quickscan natuurwaardenonderzoek, zoals uitgevoerd door Natuurbank Overijssel, is naar het oordeel van de gemeente goed uitgevoerd. Het bouwperceel en de groenstroken die daaraan grenzen zijn onderzocht op potentiële aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, en vaste rust- en voortplantingslocaties. Onderzocht is of de voorgenomen activiteiten een negatief effect kunnen hebben op de aanwezige waarden en soorten. De conclusie uit het onderzoek is dat er, naast de algemene zorgplicht om rekening te houden met de in het plangebied aanwezige planten en dieren en de werkzaamheden uit te voeren op het juiste tijdstip om schade zo veel mogelijk te voorkomen, geen bijzondere maatregelen nodig zijn om het bouwplan uit te kunnen voeren.
In het onderzoek is inderdaad geen bijzondere aandacht besteed aan het houden van duiven in relatie tot de aanwezige flora en fauna. Dit is vanuit de planologische wetgeving ook correct, omdat er geen sprake is van een planologische functie “duivenhouderij”, maar van een reguliere woonbestemming.
De woning en de bijgebouwen zullen op een passende wijze worden ingepast in de omgeving. Door de landschappelijke inpassing van het geheel en door het graven van nieuwe sloten worden natuurwaarden toegevoegd. In de directe omgeving staan al woningen en door het toevoegen van bosschages wordt de groenstructuur versterkt. De gebiedskenmerken worden door het voorliggende bouwplan niet gewijzigd. Er worden geen natuurwaarden aangetast. Er is ook na toevoeging van een woning met bijgebouwen nog steeds sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

3.2.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid – EPOS: De EPOS-participatie is niet goed uitgevoerd.

De initiatiefnemer heeft de omwonenden eenzijdig met een brief geïnformeerd over de plannen. De buurt heeft daar gezamenlijk op gereageerd dat zij dat niet zien als burgerparticipatie. Met reclamant is geen persoonlijk gesprek geweest. Het standaard EPOS-formulier is niet door reclamant ondertekend. De participatie is daarom onvoldoende, zodat het plan niet goedgekeurd kan worden.

Gemeentelijke reactie
Het verslag van de burgerparticipatie is toegevoegd als bijlage 11 van de Toelichting op het TAM-Omgevingsplan. Uit het verslag wordt duidelijk wat de gevoelens zijn van de omwonenden ten aanzien van het plan. Daarover is door initiatiefnemer met een aantal omwonenden gesproken. Ook is aangegeven op welke wijze zo veel mogelijk rekening is gehouden met de belangen van de direct omwonenden. De initiatiefnemer heeft daarmee voldaan aan zijn participatieverplichting.

Artikel 7.4 van de Omgevingsregeling bepaalt dat bij een aanvraag aangegeven moet worden of burgers bij de aanvraag zijn betrokken, hoe zij zijn betrokken en wat de resultaten zijn. De verantwoordelijkheid voor de participatie ligt bij de initiatiefnemer. De vorm daarvan is volgens

de Omgevingswet vrij, want participatie vereist altijd maatwerk. De gemeente kan geen eisen stellen aan de participatie. In het kader van het EPOS-proces wordt participatie wel gestimuleerd en worden handreikingen gedaan hoe participatie vorm gegeven kan worden. Participatie betekent echter niet dat alle belanghebbenden het ook eens moeten zijn met het plan en daarvoor een handtekening moeten zetten. Participatie heeft tot doel belanghebbende vroegtijdig te informeren en bij het proces te betrekken, zodat belangen en meningen kunnen worden verzameld, om op grond daarvan af te kunnen wegen of het plan daarop aangepast kan en moet worden. Onvoldoende participatie op zich is geen grond om een vergunning te weigeren. De gemeente zal altijd moeten toetsen of een plan voldoet aan de eisen van een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL). Het gemeentebestuur betrekt daarbij al hetgeen via het participatieproces en vervolgens via de zienswijzenprocedure naar voren is gebracht.

Het gemeentebestuur is van mening dat de betrokken belangen op dit moment voldoende in beeld zijn om een besluit te nemen over de vaststelling van het TAM-Omgevingsplan.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

3.2.5 Precedentwerking toekomstige bebouwing: Het toestaan van bebouwing kan ongewenste precedentwerking hebben.

Reclamant is bang dat medewerking aan de bouw van deze woning precedentwerking heeft voor de bouw voor nog meer woningen in de buurt, waardoor er een woonwijkje ontstaat in plaats van wonen in het buitengebied. Bij volgende woningen zal verwezen worden naar de toestemming voor deze woning.

Gemeentelijke reactie
Het gaat in deze procedure over een concreet plan, te weten de bouw van één woning met de bijbehorende bouwwerken en landschappelijke inpassing. De bouw van een compenserende woning op een locatie “elders” past binnen het beleid. De gemeente heeft daarvoor geen gebieden uitgesloten, maar zal wel voor iedere woning en iedere locatie een passende afweging moeten maken of voldaan wordt aan de daaraan gestelde eisen (ETFAL). Precedentwerking is daarbij niet aan de orde, want iedere situatie is anders en er zal steeds maatwerk moeten worden geleverd. Bij een eventuele volgende woning zal dus een nieuwe afweging moeten worden gemaakt. Op voorhand is niet te zeggen wat de uitkomst daarvan zal zijn. Het is dus ook niet zo dat medewerking aan de bouw van deze woning op deze plek per definitie betekent dat ook medewerking zal worden verleend aan een andere woning in de buurt of op een vergelijkbare plek.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

3.3 Reclamant 3

Datum brief: 19 december 2024
Datum ontvangst: 19 december 2024

Reclamant heeft de brief mede in overleg met de buren opgesteld. De brief is daarom voor een groot deel gelijkluidend als andere zienswijzen. Indien van toepassing wordt verwezen naar de desbetreffende gemeentelijke reactie.

3.3.1 De Rood voor Rood regeling is niet goed toegepast. Er worden te weinig meters gesloopt.

In de Omgevingsvisie is aangegeven dat een sloopnorm van 750 m2 wordt gehanteerd. In de Quickscan wordt aangegeven dat er 790 m2 wordt gesloopt. Reclamant geeft aan dat deze berekening niet klopt. Er wordt minder gesloopt en bovendien mogen gebouwen die zonder bouwvergunning zijn opgericht niet worden meegeteld. Reclamant heeft de bouwvergunningen opgevraagd. Van niet alle gebouwen is een vergunning aanwezig. Reclamant heeft daarom zelf een berekening gemaakt en komt tot een lagere oppervlakte. Er wordt volgens reclamant daarom niet voldaan aan de randvoorwaarden om een nieuwe woning te mogen bouwen.

Gemeentelijke reactie
Onder punt 3.2.1 is al aangegeven dat reclamanten zich baseren op de oude Rood-voor-Rood regeling. Met de vaststelling van de Omgevingsvisie in 2018 is de oude werkwijze losgelaten. Er werd in de praktijk vooral gestuurd op normen (vierkante meters) en financiële aspecten. In de reactie van reclamant wordt teruggegrepen op dat oude beleid. Met de vaststelling van de Omgevingsvisie heeft het gemeentebestuur aangegeven juist weer terug te willen naar de kwaliteitsdoelstelling, waarbij maatwerk geleverd moet kunnen worden. Dat is in dit geval gebeurd.
De slooplocatie betreft een voormalige varkensbedrijf aan de Klaas Kloosterweg West 49, met in het bestemmingsplan de aanduiding intensieve veehouderij. Al in 2016 is de melding in het kader van het Activiteitenbesluit Milieubeheer ontvangen dat de varkenshouderij is beëindigd. In december 2021 heeft de initiatiefnemer voor de herontwikkeling aan het college verzocht om, vooruitlopend op een definitief plan voor toepassing van de Rood-voor-Rood-regeling, al vast 4 bedrijfsgebouwen, funderingen en een mestkelder, met een totale oppervlak van circa 790 m2, te mogen slopen en vast te leggen dat deze sloopmeters later ingezet kunnen worden voor de bouw van een compenserende woning.
Bij brief van 10 maart 2022 heeft het college aan initiatiefnemer meegedeeld hiermee in te stemmen. Het college heeft daarbij aangegeven dat dit enkel betekent dat daarmee de sloopoppervlakte van de te slopen voormalige agrarische bebouwing ter grootte van 790 m2 is vastgelegd. Het ruimtelijk beleid zoals opgenomen in de Omgevingsvisie biedt de mogelijkheid om ter compensatie daarvan een bouwkavel voor woningbouw toe te wijzen wanneer landschap ontsierende agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Daarbij is ruimtelijke kwaliteitswinst uitgangspunt. In de aanvraag moet in ieder geval goed aangegeven worden hoe er aan de ruimtelijke kwaliteitswinst invulling wordt gegeven. Als voorwaarde is opgenomen dat er voor 1 maart 2025 een aanvraag moet worden ingediend. Met de huidige aanvraag is daaraan voldaan.

In het uitvoeringskader van de provinciale rood-voor-rood regeling is aangegeven dat gemeenten ruimte hebben om voor onderdelen van de regeling eigen beleid vast te stellen. De gemeente Staphorst heeft in dat kader een beleidsnotitie “Toepassing uitvoeringskader Rood voor rood met gesloten beurs in de gemeente Staphorst” vastgesteld en de gemeenteraad heeft bij de vaststelling van de Omgevingsvisie het beleid nog verder verruimd en de sloopnorm voor een compenserende woning verlaagd naar 750 m2. In de Omgevingsvisie is bovendien aangegeven dat maatwerk geleverd moet kunnen worden.

In de beleidsnota is aangegeven dat verbetering van de ruimtelijke kwaliteit niet altijd nagestreefd behoeft te worden via sanering van het gehele complex. Ook via gedeeltelijke sanering kan de gewenste verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bewerkstelligd worden. Voor de beoordeling daarvan zal advies worden gevraagd aan het Oversticht. Bij de vaststelling van de Omgevingsvisie is bovendien bepaald dat het oude Rood-voor-Rood beleid wordt losgelaten en dat met name gekeken wordt naar de bijdrage aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is geoordeeld dat door de bedrijfsbeëindiging, de sloop van 4 bedrijfsgebouwen en de mestkelder en de landschappelijke inpassing van het geheel voldoende ruimtelijke kwaliteitswinst wordt bereikt.

Daarin speelt mee dat de beide varkensstallen waren voorzien van een asbesthoudende golfplaten en isolatieplaten aan de binnenzijde. De sloop hiervan is relatief kostbaar. De sanering wordt gefinancierd d.m.v. een rood-voor-rood compensatiekavel. Bij voorliggend plan wordt de agrarische functie met intensieve veehouderij omgezet naar een woonbestemming voor de voormalige bedrijfswoning. De compenserende woning wordt op een andere locatie gesitueerd aansluitend aan bestaande woningen. Ook wat dat betreft is er sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst.

De oude Rood-voor-Rood Regeling bepaalt dat de regeling geldt voor gebouwen die zijn opgericht voor 1 januari 2004 en niet geldt voor bouwwerken die zonder vergunning zijn opgericht. De achterliggende gedachte is dat voorkomen moet worden dat gebouwen slechts worden opgericht met als oogmerk daar later een bouwkavel voor een woning voor te verkrijgen. Daar is in dit geval geen sprake van. De te slopen gebouwen waren al langere tijd aanwezig. Dit is gecontroleerd aan de hand van de luchtfoto's en de WOZ-registratie. Hieruit blijkt dat de bedoelde agrarische bedrijfsgebouwen al jaren aanwezig waren. Er wordt vanuit gegaan wordt dat deze gebouwen legaal aanwezig zijn (er is WOZ-belasting betaald en er zijn geen handhavingsacties gestart). Uit de luchtfoto's blijkt dat de opstallen in 2022 zijn gesloopt.

Voor het bepalen van de gesloopte oppervlakte wordt uitgegaan van de meetvoorschriften zoals die in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) zijn opgenomen: "de maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot ten hoogste 0,5 meter buitenbeschouwing blijven". Overstekken en overkappingen (bouwwerken geen gebouwen zijnde) die meer uitsteken dan 0,5 meter tellen dus wel mee. In het oude Rood-voor-Rood beleid was aangegeven dat mestplaten niet meegeteld mochten worden in de berekening van het aantal m2. In de berekening voor dit plan is wel een mestkelder meegenomen. Het college hecht eraan dat bij bedrijfsbeëindiging mestkelders zo veel mogelijk worden verwijderd. Dit om te voorkomen dat deze toch weer in gebruik worden genomen. Strikt genomen is het wellicht zo dat er op basis van de oude Rood-voor-Rood regeling wat te weinig m2 worden gesloopt, maar het gemeentebestuur heeft die oude rekenkundige benadering bij de vaststelling van de Omgevingsvisie losgelaten en kijkt nu vooral naar de te behalen kwaliteitswinst.

Al met al is geoordeeld dat door de bedrijfsbeëindiging, het verwijderen van de aangegeven bouwwerken (bedrijfsgebouwen en mestkelders) en de landschappelijke inpassing van de overblijvende woning met bijgebouwen, voldoende ruimtelijke kwaliteitswinst wordt behaald om de bouw van een compenserende woning te rechtvaardigen.

<u>Conclusie</u>
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

3.3.2 Ruimtelijke en sociale kwaliteit wordt aangetast i.p.v. verbeterd.

Hiervoor wordt verwezen naar het gestelde onder 3.2.1

3.3.3 De gemeente was kritisch omtrent een eerder bouwplan van initiatiefnemer uit 2021.

Hiervoor wordt verwezen naar het gestelde onder 3.2.2

3.3.4 Fauna en Flora: Het bouwplan heeft een negatief effect op de flora en fauna; Bovendien is de Quickscan flora en fauna onjuist uitgevoerd.

Hiervoor wordt verwezen naar het gestelde onder 3.2.3

3.3.5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid – EPOS: De EPOS-participatie is niet goed uitgevoerd.

Hiervoor wordt verwezen naar het gestelde onder 3.2.4

3.3.6 Het toestaan van bebouwing kan ongewenste precedentwerking hebben.

Hiervoor wordt verwezen naar het gestelde onder 3.2.5

3.4 Reclamant 4

Datum brief: 27 december 2024
Datum ontvangst: 30 december 2024

Reclamant steunt de reacties van de buren, maar wil daarnaast attenderen op de milieu- en natuurbelastende consequenties. De aanvraag is zeer belastend voor het uitzonderlijke natuurgebied De Otterplas. Reclamant voert 5 bezwaren aan.

3.4.1 Risico op wateroverlast/overstroming

De bouwlocatie ligt in waterwingebied en overstromingsgebied (toestroom Nieuwe Hoogeveense Vaart). De laaggelegen locatie zal opgehoogd worden, waardoor het risico op overstroming toeneemt.

Gemeentelijke reactie
In paragraaf 3.4.2.2 van de Toelichting op het TAM-Omgevingsplan wordt ingegaan op de wateraspecten. Aangegeven is dat de adviezen van het Waterschap over de bouwhoogte en de waterafvoer in het plan zijn overgenomen. In paragraaf 3.4.2.3 wordt ingegaan op het overstromingsrisico. Aangegeven wordt dat het in voorliggend geval voornamelijk over bewustwording (van de toekomstige bewoners) gaat. De toekomstige bewoners wordt geadviseerd in het geval van een overstroming de Zuidweg 9a te verlaten in oostelijke richting .

Ter verduidelijking hierop kan worden gesteld dat er binnen het plangebied een kans op overstroming bestaat. Deze kans wordt in de Klimaateffectatlas een 'kleine kans' genoemd. De kans op een overstroming is hier 1 op 300 tot 1 op 3.000 per jaar. Geprojecteerd naar het jaar

2050 blijft hetzelfde beeld bestaan, of neemt de kans op een overstroming geleidelijk af. De overstromingsdiepte bij een dergelijke overstroming bedraagt minder dan een halve meter. Bij een dergelijke waterdiepte wordt uitgegaan van de zelfredzaamheid van bewoners. De toekomstige gebruikers van de Zuidweg 9a hebben bij dergelijke waterdiepten zelf de gelegenheid om het projectgebied te verlaten.
De Klimaateffectatlas adviseert bij nieuwbouwprojecten verhoogd te bouwen met aangepaste drempelhoogten, en de aansluiting voor elektriciteit hoger te plaatsen. Deze adviezen zijn overgenomen in het planontwerp. De woning wordt op een verhoging aangelegd van meer dan een halve meter.
De kans dat een overstroming van meer dan een halve meter plaatsvindt wordt geschat op een kans van 1 op 3.000 tot 1 op 30.000 per jaar.

Daarnaast wordt opgemerkt dat initiatiefnemer beplanting aanbrengt, waaronder bomen, erfsloten graaft aan weerszijden van het perceel, en een wadi aanlegt. Door deze maatregelen wordt zo veel mogelijk water opgeslagen dat op de nieuwe verharding van het plangebied valt. Hiermee kan het hemelwater als nog infiltreren op het eigen terrein.

Geconcludeerd kan worden dat door de nieuwbouw, met in achtneming van de aangegeven maatregelen, het risico op overstroming niet noemenswaardig toeneemt.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

3.4.2 Het toevoegen van één woning op deze plek is niet noodzakelijk.

Het toevoegen van een woning is gebaseerd op het huidige woningtekort. De aanvrager beschikt over meerdere andere kavels. Het toevoegen van een woning aan de Zuidweg is daarom niet noodzakelijk.

Gemeentelijke reactie
De toevoeging van een woning is in dit geval gebaseerd op de Omgevingsvisie en de oude Rood-voor-Rood Regeling. Omdat er ruimtelijke kwaliteit aan het landelijk gebied van Staphorst wordt toegevoegd mag er elders, aansluitend aan bestaande woonbebouwing, een nieuwe woning worden gerealiseerd. Het gemeentelijk beleid sluit daarvoor geen locaties uit. Per locatie wordt beoordeeld of deze voldoet aan de daaraan te stellen eisen. De locatie aan de Zuidweg biedt voldoende ruimtelijke en sociale kwaliteit om een woning toe te voegen. De nieuwe woning wordt op een goede manier ingepast in de omgeving en sluit goed aan op de bestaande bebouwing.
Dit wijkt niet af van andere toepassingen van de compensatie regeling op basis van de Omgevingsvisie en de oude Rood-voor-Rood Regeling. Ook op andere locaties in het Buitengebied zijn op beperkte schaal woningen toegevoegd. Zie ook de reactie onder 3.2.1.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

3.4.3 Het bouwplan heeft een negatief effect op de flora en fauna; Bovendien is de Quickscan flora en fauna onjuist uitgevoerd.

Natuur/flora en fauna lijkt van ondergeschikt belang. Dit terwijl het natuurgebied de laatste twee jaar juist enorm is verrijkt. Er zijn verschillende dieren waargenomen, waaronder een nest groene spechten in de boom naast de geplande inrit. Het flora en fauna onderzoek is te summier en te vluchtig geweest. Aanvullend onderzoek is nodig.

Gemeentelijke reactie
Er wordt weldegelijk aandacht besteed aan de aanwezige natuurwaarden. Zie hiervoor de reactie onder 3.2.3. De Quickscan flora en fauna is op een goede manier uitgevoerd.
Ter aanvulling daarop wordt opgemerkt dat de Zuidweg functioneert als ontsluitingsweg voor de daaraan gesitueerde woningen en als ontsluitingsweg voor het ter plaatse aanwezige oorlogsmonument. Deze functie blijft in stand. De nieuw te bouwen woning maakt voor de ontsluiting gebruik van diezelfde doodlopende weg. Voor de bouw van de woning hoeven geen bomen langs de Zuidweg worden gekapt. Ook de bedoelde boom waar volgens reclamant de spechten een nest hadden zal blijven staan. De woning zal bovendien op een goede manier landschappelijk worden ingepast, waardoor de inbreuk op de natuurwaarden beperkt blijft.

De belangrijkste natuurwaarden van het gebied bevinden zich bovendien aan het einde van de Zuidweg, voorbij de keerlus en het oorlogsmonument. Dat gebied heeft een natuurbestemming en is in eigendom bij Stichting Landschap Overijsel. De bestaande woningen van reclamanten bevinden zich dichter bij dat natuurgebied dan de nieuw te bouwen woning.
De plek waar de woning komt heeft nu een agrarische bestemming, waar verschillende agrarische functies mogen worden uitgeoefend. Er wordt voor de bouw van een woning dus geen natuurbestemming aangetast.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

3.4.4 Het bouwplan is in strijd met de zorgplicht van de gemeente om de natuur en het woongenot van haar inwoners te beschermen.

Het aanwezige natuurschoon draagt bij aan het woongenot van de huidige bewoners. Reclamant voelt het als zijn plicht dit te beschermen tegen solistische acties en eenzijdige oogpunten van de mens met een woonwens. Reclamant kent die zorgplicht ook toe aan de gemeente.

Gemeentelijke reactie
Het gemeentebestuur heeft wel degelijk oog voor de natuur en het woongenot van haar inwoners. De gemeente zal daarom altijd een afweging maken tussen de in geding zijnde belangen. Uit de reactie blijkt dat de locatie een mooie plek is om te wonen. Uit de uitgevoerde natuuronderzoeken blijkt dat de effecten op de omgeving door het toevoegen van een woning beperkt is en dat natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast. Op de plek waar de bedrijfsgebouwen zijn gesloopt is ruimtelijke kwaliteit toegevoegd. De voordelen wegen daarom ruimschoots op tegen de nadelen.
Het gemeentebestuur is alles overziend van mening dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een evenwichtige toekenning van functies aan locaties.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

3.5 Reclamant 5

Datum brief: 19 december 2024
Datum ontvangst: 19 december 2024

Reclamant heeft samengevat negen punten ingebracht op het ontwerpbestemmingsplan.
Een groot deel hiervan is overgenomen door reclamanten 2 en 3. Er wordt verwezen naar de daarbij weergegeven gemeentelijke reactie.
Aan de zienswijze zijn 63 pagina's aan bijlagen toegevoegd, met o.a. luchtfoto's (bijlage 1); de toelichting op een eerdere wijziging van het bestemmingsplan aan de Zuidweg 2 (bijlage 2); foto's van hoogwater in het gebied (bijlage 3); artikelen over de duivensport (bijlage 4); bouwtekeningen van de te slopen gebouwen en de asbestsanering (bijlage 5). Deze bijlagen zijn meegenomen bij de beoordeling van de zienswijzen.

3.5.1 De Rood voor Rood regeling is niet goed toegepast. Er worden te weinig meters gesloopt.

Hiervoor wordt verwezen naar het gestelde onder 3.3.1

3.5.2 Ruimtelijke en sociale kwaliteit wordt aangetast i.p.v. verbeterd.

Hiervoor wordt verwezen naar het gestelde onder 3.2.1

3.5.3 De gemeente was kritisch omtrent een eerder bouwplan van initiatiefnemer uit 2021.

Hiervoor wordt verwezen naar het gestelde onder 3.2.2

3.5.4 Fauna en Flora: Het bouwplan heeft een negatief effect op de flora en fauna; Bovendien is de Quickscan flora en fauna onjuist uitgevoerd.

Hiervoor wordt verwezen naar het gestelde onder 3.2.3, 3.4.3 en 3.4.4.

3.5.5 Risico op wateroverlast/overstroming i.v.m. gewijzigde waterkeringen.

Hiervoor wordt verwezen naar het gestelde onder 3.4.1

3.5.6 Bouwplan moet afgewezen worden i.v.m. archeologische waarden.

In de voorschriften met betrekking tot de archeologische waarden wordt aangegeven dat er niet dieper gegraven mag worden dan 40 cm. Voor de bouw van de woning gebeurt dat wel. Daarom is een afwijzing van het bouwplan gerechtvaardigd.
Voor de onderbouwing daarvan wordt door reclamant o.a. verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing voor het wijzigingsplan Zuidweg 2, dat als bijlage 2 bij de zienswijze is opgenomen.

Gemeentelijke reactie
De betreffende gronden hebben inderdaad de dubbelbestemming “Archeologie 6”. Dat betekent dat de gronden , behalve voor de aan de gronden gegeven bestemming “Wonen”, mede zijn bestemd voor het behoud van de daar aanwezige archeologische waarden. Deze waarde is voor dit gebied gekarakteriseerd als “lage archeologische verwachtingswaarde”.

Voor graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm beneden maaiveld is inderdaad een vergunning nodig, maar op grond van artikel 9.3.2 is zo’n vergunning niet nodig: a. als de werkzaamheden dienen ter vervanging van bestaande bouwwerken… en b. als sprake is van bouwwerken met een kleinere oppervlakte dan 1,5 ha, ten behoeve van andere aan de grond gegeven bestemmingen. Dat laatste is het geval. Voor de bouw van de woning en bijbehorende bouwwerken en de landschappelijke inrichting daarvan wordt een veel kleinere oppervlakte geroerd dan 15.000 m2. De oppervlakte van de totale kavel die een woonbestemming krijgt is circa 2500 m2. Er is dus geen vergunning voor het verstoren van archeologische waarden nodig.

Onduidelijk is waarom verwezen wordt naar de voorschriften behorende bij het wijzigingsplan Zuidweg 2. In het huidige plan zijn dezelfde voorschriften voor “Waarde – Archeologie 6” opgenomen.

De archeologische waarden geven daarom geen aanleiding om af te zien van het bouwplan.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

3.5.7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid – EPOS: De EPOS-participatie is niet goed uitgevoerd.
Hiervoor wordt verwezen naar het gestelde onder 3.2.4

3.5.8 Het toestaan van bebouwing kan ongewenste precedentwerking hebben.
Hiervoor wordt verwezen naar het gestelde onder 3.2.5

3.5.9 Mogelijke planschade
Reclamant geeft aan dat de rechtsbijstandverzekering zal worden ingeschakeld om planschade te onderzoeken en indien mogelijk te claimen.

Gemeentelijke reactie
Het staat reclamant vrij om te onderzoeken of er aanleiding bestaat voor een claim voor planschade. Onder de nieuwe Omgevingswet wordt planschade overigens niet meer zo benoemd, maar wordt gekeken of er sprake is van nadeelcompensatie als bedoeld in titel 4.5 (v.a artikel 4:126) van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en artikel 15.1 van de Omgevingswet. Tussen de oude planschaderegeling en de nieuwe regeling nadeelcompensatie bestaan wel belangrijke verschillen o.a. met betrekking tot het zogenaamde “schadeveroorzakende besluit”. Het indienen van een claim is mogelijk tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van het schadeveroorzakende besluit.
Omdat de regels ingrijpend veranderd zijn is het inderdaad belangrijk om hierover een deskundig advies in te winnen.

Voor de behandeling van een verzoek om nadeelcompensatie heeft de gemeente Staphorst de “Verordening nadeelcompensatie gemeente Staphorst 2024” vastgesteld. Hierin is al rekening

gehouden met de nieuwe wettelijke regels. Voor nadere informatie over nadeelcompensatie wordt verwezen naar deze verordening en de daarbij behorende toelichting.

Conclusie
Dit punt van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

4. Opmerkingen instanties

Er zijn twee reacties van instanties ontvangen.
De provincie Overijssel heeft gereageerd dat het ontwerpplan past in het ruimtelijk beleid van de Provincie en dat er daarom geen aanleiding is voor een zienswijze.
Het Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft het voorontwerp van het plan beoordeeld en geconcludeerd dat de waterbelangen voldoende zijn verwoord en onderbouwd. Het waterschap gaat daarom akkoord met het plan.

5. Geen aanpassingen ontwerp TAM-Omgevingsplan

Op grond van de bevindingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze worden ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan geen wijzigingen doorgevoerd.

6. Conclusie

De zienswijzen van reclamanten geven geen aanleiding tot aanpassing van het ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerp TAM-Omgevingsplan. Er wordt niet tegemoet gekomen aan de zienswijzen.
Er is ook geen aanleiding om ambtshalve nog wijzigingen in het TAM-Omgevingsplan aan te brengen.

7. Vaststelling rapport zienswijzen

Voorliggend ‘Rapport zienswijzen Ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22b Klaas Kloosterweg West 49 en Zuidweg 9a Staphorst” behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Staphorst d.d. DATUM tot ongewijzigde vaststelling van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Klaas Kloosterweg West 49 en Zuidweg 9a Staphorst.