aaRa rentmeesters & makelaars

Ingekomen Gemeente Staphorst
25 APR. 2023
Zaaknr:
Regnr:
Pm
Ovb
B
S
GM
OB
SI
Cliff:

Gemeente Staphorst
t.a.v. de Gemeenteraad
Postbus 2
7950 AA Staphorst

Ref: aaRa/HA/23035

Nieuwleusen, 25 april 2023

Betreft: Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied", partiële herziening Mr.J.B. Kanlaan naast 33 Punthorst

Geachte leden van de gemeenteraad,

In het kader van advisering wenden zich tot mij [redacted] en [redacted], cliënt, woonachtig aan [redacted] te [redacted] Punthorst, met het verzoek om de volgende zienswijze naar voren te brengen, naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Mr.J.B. Kanlaan naast 33 Punthorst, op Ruimtelijkeplannen.nl bekend als NL.IMRO.0180.5102022003-ON01,welke thans ter inzage ligt.

Namens cliënt dien ik hierbij een zienswijze in. Laat het daarmee duidelijk zijn dat men niet instemt met met plan zoals het nu in ontwerp voorligt.

1. Inleiding

Het plangebied heeft de bestemming "Ágrarisch" met dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 6". Het uitoefenen van de voorgenomen bouw van 4 woningen op deze gronden is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. De voor genomen partitiële herziening van het bestemmingsplan omvat het realiseren van 4 woningen, maar ook bijbehorende bijgebouwen, erven en openbare(?) gebied.

2. Belang omwonenden

Uit het ontwerpbestemmingsplan komt naar voren dat er tegenover de Dr. Maarten Lutherschool en [redacted], 4 woningen gepland staan, waarbij de meest zuidelijke pal tegenover de woonboerderij van cliënt geplaatst zal worden. Mijn cliënt, [redacted] en [redacted], worden met de bouw van 1 van de 4 woningen ernstig geschaad in hun woongenot, doordat het vrije uitzicht naar Boswachterij Staphorst wordt weggenomen.

Ingekomen Gemeente Stadhype
25 APR. 2023
Zaaknr:
Regnr:
B
BM
Pm
Ond
S

3. Ontstaansgeschiedenis

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven "De ontwikkeling dient binnen het verkavelingspatroon plaats te vinden en waar mogelijk de oorspronkelijke verkavelingsstructuur te benadrukken." Dat zie ik niet terug in het plan. Gezien de afbeeldingen van figuur 8 in par. 2.2 zou het in de rede liggen om de oude verkaveling aan te houden en de ontwikkeling te beperken tot het kadastrale perceel AR 4855.
Vervolgens wordt in de toelichting bij figuur 8 betreffende de afbeelding rechtsonder aangegeven: "In 1980 is rondom de kruising een kern ontwikkeld. De rechthoekige blokverkaveling is dan grotendeels alweer verdwenen. De kavels worden groter en liggen in zuidwest-noordoostelijke richting.".

Ook dan (1980) is de verkaveling zuidwest-noordoostelijke richting (nog) te herkennen. Over het plangebied liep een verkavelingsgrens zuidwest-noordoostelijke richting naar de Zwarte Dennen. Deze verkavelingsgrens lag ter hoogte van de school en het perceel van mijn cliënt. Bij de uitbreiding van Punthorst aan de noordwest zijde is ook zo'n zuidwest-noordoostelijk gelegen verkavelingssas als begrenzing beoogd. Waarom er in deze situatie niet is gekozen om aan te sluiten bij deze oude verkaveling in zuidwest-noordoostelijke richting is mij een raadsel.

Ik zie het niet benutten van deze verkaveling als onevenredige afbreuk aan het landschap en structuur van dit gebied.

4. Provinciaal en gemeentelijk beleid

Ook in het provinciaal beleid wordt waarde gehecht aan de verkavelingsstructuren van oudsher. In de omgevingsverordening is aangegeven "De provincie heeft de ambitie de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.". Ook is aangegeven "Ontwikkelingen die plaatsvinden in de agrarische ontginnings-landschappen dienen bij te dragen aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken, waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen."

Volgens de toelichting van dit ontwerpbestemmingsplan zijn deze zaken als uitgangspunt voor het ontwerp van dit ontwikkelingsplan genomen. Dat zou blijken uit de volgende zaken:
- In het ontwerp wordt rekening gehouden met het aanwezige reliëf;
- Waar mogelijk worden de oorspronkelijke verkavelingspatronen weer zichtbaar gemaakt.

Ik zie dat niet terug in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan en/of ontwikkelplan. Het ontwikkelingsgebied doorkruist juist de van oudsher bestaande zuidwest-noordoostelijk gelegen verkavelingssassen.

Daarmee doet het plan juist afbreuk aan de oorspronkelijke verkavelingspatronen.

25 APR. 2023

bomenstructuur
In dit ontwerp bestemmingsplan wordt daarover opgemerkt dat ter hoogte van het plangebied de weg begeleidende bomenlaan is verdwenen. En daarbij wordt aangegeven dat daarom in het ontwerp een beplantingselement aan de oostzijde van het plangebied is meegenomen.

Dat bevreemdt mij zeer.

De aan te planten bomen aan de oostzijde van het plangebied doorkruisen juist de oorspronkelijke verkavelingspatronen.

Daarbij houden de verdwenen laanbomen langs de Mr. J.B. Kanlaan geen verband met deze planontwikkeling. Met de aanleg van het fietspad is deze verdwenen laan (deels) weer aangeplant. In het ontwikkelplan worden deze laanbomen langs het fietspad aangegeven als aan te planten bomen. Daarmee wordt de schijn op geworpen dat deze bomen in het kader van dit plan worden aangeplant.

Dat is niet correct want de bomen zijn al aan geplant bij de aanleg van het fietspad.

Cultuurhistorie
Over de monumentale waarden van de boerderij van mijn client wordt geen woord gerept. Dat lijkt mij onjuist en moet worden gezien als een tekortkoming. Wel wordt in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven dat "In het ontwerp voor voorliggende ontwikkeling wordt waar mogelijk het oorspronkelijke verkavelingspatroon weer zichtbaar gemaakt. Verdwenen dragende structuren worden waar mogelijk hersteld of versterkt en de ontwikkeling wordt afgestemd op de voor het gebied kenmerkende ruimtemaat."
Hierbij verwijs ik naar hetgeen hiervoor.

Daarbij blijft volgens mij de monumentale boerderij van mijn client (meer) los van het dorp qua structuur, waarbij deze als oorspronkelijk boerenerf beter tot zijn recht komt.

5. Ontwikkelplan c.q. stedenbouwkundig plan
In het ontwikkelplan van de toelichting, subpar. 1.1.1 wordt aangegeven "de nieuwe bouwvolumes in de dorpsrand worden in het groen ingepast met behoud van doorzichten op basis van de gebiedseigen verkaveling. Hierbij worden de ingrediënten genomen van kavels in het buitengebied en van kavels in de kern. Op deze manier ontstaat er een logischere overgang van kern naar het buitengebied. ".

Hierbij rijst bij mij de vraag: Is er nu geen logische overgang van kern naar het buitengebied? Naar mijn mening is de overgang nu passend en logisch.

25 APR. 2023

Het 'behouden van doorzichten' wordt genoemd in het plan. Ik herken dat niet. Welke doorzichten worden hier bedoeld? En waarom de keuze voor die gezochte doorzichten? Betreffende de gebiedseigen verkaveling verwijs ik naar het eerder genoemde onderdeel. Er is zoals aangegeven juist sprake van afbreuk aan de gebiedseigen verkaveling. Op basis van de gebiedseigen verkaveling zou de ontwikkeling beperkt moeten blijven tot het kadastrale perceel Staphorst, AR 4855. Daarbij is met dit plan aangegeven: "De Omgevingskamer en de Provincie Overijssel hebben aangegeven dat op deze locatie een ruimere opzet van de woningen beter past, zodat er doorzichten blijven behouden naar het achterliggende landschap".

Dat benadrukt mijn standpunt om de van oudsher bestaande zuidwest-noordoostelijk gelegen verkavelingsas aan te houden.

6. Bouwen voor starters

Het ontwerpbestemmingsplan geeft de bouw van 4 woningen aan van maximaal 450 m³ per woning met een marktwaarde van € 385.000,=. Sinds de indiening van het plan zijn de prijzen voor nieuwbouw van de woningen sterk gestegen, waardoor starters, waarvoor het plan is ontworpen, niet meer kunnen kopen mede in verband met de gestegen rente.

In de toelichting staat naar mijn mening ten onrechte dat deze vier te realiseren woningen geschikt zijn voor jonge gezinnen. Gezien de prijsklasse van deze woningen zijn deze onbereikbaar voor deze doelgroep. Een eventuele doorstroming binnen Punthorst gaat in dit geval niet op, want ook de beschikbaar gekomen woning blijft onbetaalbaar voor starters.

De kans is reëel dat meer vermogenden van buitenaf deze woningen zullen gaan bouwen.

7. Rood voor Rood beleid / Kwaliteit Groene omgeving

Bij mijn client is er veel onduidelijkheid over de toepassing van het Rood voor Rood beleid bij dit ontwerp bestemmingsplan. Volgens mij wordt deze regeling voor deze partiële herziening te ruim geïnterpreteerd en dus niet correct toegepast. Elders in de gemeente Staphorst wordt veel moeite gedaan voor het bouwen van een nieuwe woning in het buitengebied, in ruil voor sloop van oude schuren. Zie hierbij de overige partitiële herzieningen binnen de gemeente Staphorst op Ruimtelijkeplannen.nl.

Cliënt gaat er niet vanuit dat het hier starterswoningen betreffen en er daarom oneigenlijk gebruik van deze bepaling wordt gemaakt.

Hier wordt in zoverre van afgeweken dat de woningen in en nabij de bebouwde kom van Punthorst worden gerealiseerd en niet op de bestaande locaties.

Volgens de Omgevingsvisie 'Staphorst voor elkaar' kan op basis van de Rood voor Rood regeling van de gemeente Staphorst een compensatiewoning worden verkregen bij de sloop van 750 m² aan landschapontsierende bebouwing. Aanvullende voorwaarde hierbij is dat er

25 APR. 2023

eveneens sprake is van een duidelijke bijdrage aan de drie kernkwaliteiten die in de omgevingsvisie worden genoemd.

Gebiedseigen versus gebiedsvreemd
In het bestemmingsplan wordt gesteld: "De realisatie van de woningen in het plangebied sluit aan bij de bestaande kern van Punthorst. Door het wijzigen van de agrarische bestemming in een woonbestemming sluit deze aan bij de tegenoverliggende percelen. Dit maakt de ontwikkeling gebiedseigen."

Volgens het beleid past een gebiedseigen functie in de beleidsdoelstellingen ofwel het ontwikkelingsperspectief van een gebied. Ik begrijp niet hoe woningbouw op agrarische bestemde gronden een gebiedseigen ontwikkeling is. Het lijkt erop dat men het wil doen laten lijken dat het een kleine ingreep is om vervolgens de compensatie zo minimaal mogelijk te houden.

Eigen belang/maatschappelijk belang
In het bestemmingsplan is aangegeven "Deze erfontwikkeling gaat gepaard met twee belangen, namelijk het belang van de initiatiefnemer en het belang van de gemeente Staphorst." Welk belang van de gemeente Staphorst? Is dat een privaat belang voor de gemeente? Ik heb begrepen dat er sprake moet zijn van een maatschappelijk belang. Betreffende het maatschappelijk belang is in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven dat er sprake is van een forse extra kwaliteitsimpuls.

Waarom er sprake is van een forse impuls is niet aangegeven. Volgens het beleid zou er sprake moeten zijn van een balans. Ik plaats hierbij mijn grote vraagtekens over de genoemde extra kwaliteitsimpuls, vertaald in de volgende extra investeringen.

1. Ruim 851 m2 landschapsontsierende opstallen gesloopt.
2. De milieukundige situatie bij de Dekkerweg 8a opgelost.
3. Veilige oversteekplaats voor de Dr. Maarten Lutherschool aangelegd.
4. Waterberging gerealiseerd voor het Waterschap.
5. Proeftuin voor de Dr. Maarten Lutherschool aangelegd.
6. Een educatieve wandelroute aangelegd.
7. Landschappelijke kwaliteiten versterkt in het buitengebied en de openbare ruimte.

Schaal/impact op de omgeving
In het bestemmingsplan is aangegeven "Door de beperkte omvang en de goede inpassing past het voorliggende plan qua schaal en impact binnen zijn omgeving."

Een onderbouwing ontbreekt. Daarom is dat niet door mij te toetsen.

Ingekomen Gemeente Staphorst
25 APR. 2023
Zaaknr:
Registr:
B
BVI
CB
Pm
Ja
nee
Onb
Ja
nee
S

De intitiaftiefnemer meent met de sloop van 3 gebouwen te voldoen aan de voorwaarden voor de Rood voor Rood regeling om meerdere woningen te kunnen bouwen.

Volgens mij is dat niet correct. Het volgende is op te merken over de te slopen en reeds gesloopte locaties.

Mr. J.B. Kanlaan 53a te Punthorst
In het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven "Door elders opstallen te slopen kunnen de 4 woningen gerealiseerd worden met toepassing van de Rood voor Rood en KGO regeling. Het uitgangspunt bij ontwikkelingen als het voorliggende plan is dat de gevraagde ontwikkelingsruimte in verhouding staat tot de ruimtelijke kwaliteitswinst." Volgens het provinciaal beleid (Ad 4. Vaste prestatieafspraken), alsmede het gemeentelijk beleid geeft de sloop van minimaal 750 m² landschapsontsierende bebouwing in principe recht op een compensatiekavel voor één woning.

Genoemd wordt dat er aan de Mr. J.B. Kanlaan 53 aan ruim 851 m2 landschaps-ontsierende opstallen worden gesloopt. Op de tekening in de toelichting wordt aangegeven dat het gaat om 336 m², 488 m² en 27 m², dat samen exact 851 m² is. Dat is dus geen ruim 851 m².
Deze gebouwen zijn echter al gesloopt. Ik vraag mij dan ook af of deze rechten nog wel ingezet kunnen worden.

Als 750 m² gelijk staat aan één woning, geeft dat nog geen ruimte voor vier woningen.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat er kleine woningen van 450 m³ worden gebouwd. Daarbij wordt voorbijgegaan aan de mogelijkheid voor de bouw van bijgebouwen. In de toelichting wordt een omvang van de bijgebouwen 200 m³ genoemd, maar dat zijn niet de maximale mogelijkheden. Conform de ontwerp bouwregels kan per woning 371,25 m³ aan bijgebouwen worden gebouwd. Dat maakt tezamen met het hoofdgebouw van 450 m³ per bouwkavel een bouwvolume mogelijk van 821,25 m³.

In het buitengebied mag een reguliere woning met bijgebouwen te samen 1.100 m3 omvatten. Er is gezien de reguliere bouwregels voor het buitengebied met dit ontwerp bestemmingsplan sprake van een beperkt kleinere woning met bijgebouwen, omgerekend slechts 25% kleiner dan regulier in het buitengebied is toegestaan.

Met dit ontwerpbestemmingsplan wordt de schijn opgeworpen dat twee van deze zogenaamd kleine woningen gelijk staat aan een reguliere woning zoals toegestaan in het buitengebied. Dat is dus zeer zeker niet het geval.

Ingekomen Gemeente Staphorst 25 APR. 2023

Volgens mij kunnen in dezen, op basis van de in het ontwerp bestemmingsplan aangegeven bouwregels, de slooprechten van Mr. J.B. Kanlaan 53a alleen nog ingezet worden gezien het beleid waarbij slechts één woning met bijgebouwen wordt toegestaan.

Dekkersweg 8a te Staphorst

Voor het te slopen pand Dekkersweg 8a te Staphorst geldt het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Staphorst, met als bestemming Wonen-1. Het pand is vervallen en reeds 37 jaar onbewoond. Het pand is slechts ± 75 m2 groot en staat op een kavel van 373 m². De regel voor Rood voor Rood wordt door de initiatiefnemer zo uitgelegd dat ook voor het kleine bouwperceel van 373 m² een bouwrecht geldt van 1.100 m³, dat planologisch gezien verplaatst mag worden naar het ontwerp plangebied Punthorst. Dat zal betekenen dat na goedkeuring van dit plan alle kleine vervallen objecten in het buitengebied met deze bestemming een waarde vertegenwoordigen van 2 compensatiewoningen in het kader van Rood voor Rood beleid.

Hoewel planologisch de bestemming Wonen-1 is, wordt die als zodanig niet door de opmakers van het asbestonderzoek herkent, want ook zij hebben het in hun rapportage over een schuur. In de BAG heeft het pand Dekkersweg 8a als gebruiksdoel geen woonfunctie maar een industriefunctie. Het kadaster geeft als omschrijving "Berging – Stalling (garage – schuur)".

In het ontwerp bestemmingsplan wordt aangegeven "Deze woonbestemming zal op deze locatie verwijderd worden en verplaatst naar het plangebied.". Daarbij wordt aangegeven "Artikel 38 Wonen -1 biedt ruimte voor de realisatie van één woning van maximaal 1.100 m³ inclusief bijgebouwen. Dit bouwrecht wordt planologisch gezien verplaatst naar het plangebied in Punthorst. De woonbestemming wordt aan de Dekkersweg 8a omgezet naar een agrarische bestemming zonder bouwvlak, passend bij de twee naastgelegen bedrijven."

Het bovengemelde vind ik zeer opmerkelijk. Ten eerste zou het logischer zijn de m² conform rood voor rood in te zetten, want het is immers ontsierende voormalige agrarische bebouwing.

En ten tweede is het een klein bestemmingsvlak waarop een vervallen schuur staat die al tientallen jaar niet bewoond wordt. Hierbij is het de vraag of er nog bouwrechten zijn voor de bouw van een woning met bijgebouwen.

Ten aanzien van de te verplaatsen bouwrechten van een woning met bijgebouwen wordt aangegeven "Uitgaande van een 1-op-1 verhouding van sloop en nieuwbouw, voorziet de sloop van de schuren aan de Mr. J.B. Kanlaan 53a in de helft van de benodigde meters voor het ontwikkelen van vier woningen à 450 m³. Van de maximaal 1.100 m³ afkomstig van de

25 APR. 2023

woonbestemming aan de Dekkersweg 8a zal de 900 m3 worden gebruikt voor de overige twee woningen, het restant van 200 m3 is bestemd voor de realisatie van bijgebouwen.".

Zoals aangegeven heeft de locatie Dekkersweg 8a de bestemming Wonen -1. Volgens de bouwregels 38.2.a onder 1 bedraagt het aantal woningen niet meer dan het bestaande aantal woningen per bestemmingsvlak, dan wel niet meer dan het ter plaatse van de aanduiding 'aantal' aangegeven aantal. Daarbij rijst de vraag of er nog wel sprake is van een bestaand aantal woningen. Volgens de definities van het bestemmingsplan (artikel 1.116) is een woning: "een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;" Daarvan is volgens mij al jaren geen sprake meer. De foto's en de beschrijving van de schuur in het asbestinventarisatie rapport bewijzen dat. Het is al jaren een bouwval die niet bewoonbaar is.

Daarbij is er naar mijn mening geen sprake van een bestaand aantal woningen. Ook kan er naar mijn mening geen sprake zijn van (overgangs)rechten vanwege een oude situatie resp. vergunning. Daarvoor is zoals het bestemmingsplan stelt het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan de peildatum. Deze peildatum is voor het geldende bestemmingsplan Veegplan Buitengebied medio oktober 2019. Toen was er al sprake van een bouwval. Daarbij is in het geldende bestemmingsplan aangegeven dat het overgangsrecht niet geldt als het gebruik meer dan een jaar is onderbroken.

Indien u van mening bent dat er wel sprake is van een overgangsrechtelijke situatie, dan zijn deze rechten zeer gering omdat de bestaande vervallen bebouwing gering qua omvang is.
Daarmee neem ik aan dat er op het perceel Dekkersweg 8a geen bouwrechten meer gelden voor een woning, en zeker geen woning met bijgebouwen van 1.100 m3.

Naar mijn mening kan er geen sprake van verplaatsbare bouwrechten zijn waar twee woningen met bijgebouwen met ieder een toegestaan volume van (450 m³ + 371,25 m³) 821,25 m³ voor in de plaats komen.

Daarnaast wordt in het ontwerp bestemmingsplan ten onrechte aangegeven dat door de sloop van het pand Dekkersweg 8a een milieuprobleem (geurcontour) wordt opgelost. De eigenaren van de naastgelegen boerderijen Dekkersweg 8 en 10 zijn als agrariër gestopt vanwege leeftijd en het niet hebben van een opvolger. Het oplossen vanuit milieutechnisch oogpunt voor deze onwenselijke situatie is op deze locatie, zover deze er uberhapt nog sprake is van bouwrechten voor een woning, niet meer aan de orde.

8. Participatie

Hoewel in de verslaglegging omgevingsdialoog vermeld staat dat de initiatiefnemer bij een ieder van de betrokkenen keukentafel gesprekken zijn gevoerd is dat bij cliënt niet het geval

Inkomend Gemeente Staphorst
25 APR. 2023
Zaaknr:
Regnr:
B
BN
Pm
ja nee
S
Ovb
ja nee

geweest. (Zie bijlage gespreksverslag 20 augustus 2021). Het initiatief voor deze informatie is niet vanuit de gemeente Staphorst gekomen, maar door de door cliënt ingediende zienswijze bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta voor de aanleg van 3 dammen. Daarop is door initiatiefnemer gereageerd naar cliënt.

Het vooroverleg met de belanghebbenden in de buurt van het ontwerp plangebied Punthorst is niet goed uitgevoerd, zoals de gemeente Staphorst dat vereist in het kader van Burgerparticipatie bij ruimtelijke initiatieven c.q. EPOS. Er is geen verslag met gesprekken met namen van omwonenden, adressen en handtekeningen. Naar mijn mening hadden de initiatiefnemer en de gemeente een informatieavond moeten organiseren voor de bewoners van Punthorst. Dit betreft een ingrijpend plan voor de bebouwde kom van Punthorst, niet alleen ruimtelijk gezien, maar ook vanwege maatschappelijke aspecten en het effect op de verkeersveiligheid.

9. Verkeerssituatie

Door de mogelijke nieuwbouw van 4 woningen in het ontwerpbestemmingsplan tegenover de Maarten Lutherschool en de woning van cliënt nabij een kruispunt van wegen, zal de verkeerssituatie nog onoverzichtelijker worden dan die nu al is, wanneer de kinderen naar school gaan. De verwachting is dat weinig kinderen gebruik maken van de nieuwe paden in het plangebied gezien de leeftijdsopbouw van bewoners aan Ir. Nijsinghstraat. De meeste schoolgaande kinderen komen vanuit het buitengebied van Punthorst.

Vandaar dat in het kader van de verkeersveiligheid dit een onwenselijke situering betreft. Daar zal de aanleg van een zogenaamde veilige oversteekplaats door de initiatiefnemer weinig aan bijdragen. Landelijk beleid in een 30 km/uur gebied is dat er in principe geen zebrapaden worden aangelegd. Daarnaast is het zo dat er alleen op locaties met een grote voetgangersstroom op meerdere momenten van de dag een zebrapad mogelijk is, omdat anders te weinig wordt overgestoken en daardoor schijnveiligheid gecreëerd wordt.

10. Eigen belang versus belang omwonenden

De initiatiefnemer heeft de nieuwbouw van 4 woningen op ruime afstand gesitueerd van zijn bij hem eigendom zijnde woning, Mr. J.B. Kanlaan 33, ik neem aan uit eigen belang. Ook de eerder genoemde doorkijk vanaf de school naar het open achterland blijft een opmerkelijke ruimtelijke benadering.

Uit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk de woningen – als deze zonodig gerealiseerd moeten worden - aan te sluiten op de structuur van de kern van Punthorst. Dit betekent dat de woningen opgeschoven moeten worden richting de kern van Punthorst, rondom de woning van Mr. J.B. Kanlaan 33. Ook al omdat de meest zuidelijk te bouwen woning buiten de grens van de bebouwde kom komt te liggen.

Ingekomen Gemeente Staphorst
25 APR. 2023
Zaaknr:
Regnr:
B
BM

In de bijlage bij de toelichting van bovengenoemd Ontwerpbestemmingsplan wordt gemeld dat voor de school het doorzicht op het open achterland wordt gewaarborgd. Kennelijk wordt dit voor een gebouw met een onderwijsfunctie – dus geen permanent verblijfsobject - als waardevol gezien. Het zou meer in de aard van de omgeving passen dat de nieuw te bouwen woningen meer naar het kruispunt Mr. J.B. Kanlaan en Vijverweg zouden verschuiven.

Het plan van realisatie van een proeftuin wordt mooi omschreven, maar de vraag blijft wie voor het beheer van het openbaar groen of de proeftuin verantwoordelijk wordt. Gaat de gemeente Staphorst deze tuin in beheer nemen, de school of de nieuwe bewoners? Verwachting van cliënt is dat het meer een ingezaaide bermfunctie of braakliggend terrein zal worden.

Tot besluit
In het Ontwikkelplan staat dat het college van burgemeester en wethouders op 16 juli 2019 heeft ingestemd met het positieve advies van de Omgevingskamer. We zijn nu 3 jaar en 8 maanden verder. Hierbij zou ik de volgende vragen willen stellen. Waarom heeft het zo lang geduurd? Is het oordeel van de omgevingskamer nog wel voldoende actueel?

Ik verzoek u gelet op het voorgaande deze zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren. Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, partiële herziening Mr. JB. Kanlaan naast 33 Punthorst' kan op deze wijze niet worden vastgesteld en er dient te worden af te zien van verdere medewerking voor het realiseren van het voorgelegde ontwerpbestemmingsplan.

Indien het ontwerp bestemmingsplan op basis van deze zienswijze wordt aangepast word ik graag daarover voor verdere besluitvorming inhoudelijk geinformeerd en daarbij tijdig in de gelegenheid gesteld daarop te reageren.

Ik behoud mij het recht voor deze zienswijze aan te vullen met gronden, feiten en andere gegevens.

[redacted]

[redacted]

[redacted] - [redacted]

Bylage

20 augustus 2021

Ingekomen Gemeente Staphorst
25 APR. 2023

[redacted] sprak ons buiten aan hij was de vorige avond bij ons aan de deur geweest maar wij waren niet thuis.

[redacted] is gebeld door [redacted] van WDODelta dat er bezwaarschriften waren binnen gekomen over de 3 duikers met dammen,hij snapt niet wat wij daar op tegen hebben...ik mag toch wel 4 dammen in mijn weiland hebben?

Wij gaven aan dat we de aanvraaggegevens hebben gezien en erg schrokken van het bouwplan dat in verregaand stadium is en dat we daar absoluut niet blij mee zijn.

[redacted] antwoorde daarop dat de tekening bij het waterschap niet klopte. Er komen geen 6 woningen meer maar 4 kleine woningen van 400 m3.

Wat betreft ons mooie boszicht daar kunnen we door kleine woningen nog wel bij langs kijken, eigenlijk word jullie uitzicht nog mooier suggereerde hij nu heb je nog meer te kijken dan alleen bos.

Woningen zijn toch ook mooi en goed voor het bestaansrecht van de school?

Wij adviseerden hem om maar een paar woningen aan de Vijverweg te bouwen veel veiliger maar hij zei lachend dat hij dan daar de buren tegen dit plan zou krijgen.

Het hele plan draait om het geld om er zoveel mogelijk winst uit het perceel te halen,hij en ook zijn familie komen er niet te wonen.

Participatie had [redacted] nog nooit van gehoord en weet ook niet wat dat betekend, dus als ik het goed begrijp moet ik eerst de buren vragen of ik dammen mag leggen? Dat is toch helemaal niet nodig....ik heb nog geen bouwplan ingediend maar mag wel duikers met dammen leggen 1 dam die net gelegd is ligt trouwens op de verkeerde plek die moet voor de ingang van de school liggen zodat daar een zebrapad gelegd kan worden zodat de kinderen veilig over kunnen steken en er komt ook nog een kruidentuin voor de kinderen van de basisschool.

De school is van al deze plannen niet op de hoogte.

Rood voor rood regels kende hij ook niet goed maar hij heeft het huis van [redacted] aan de dekkersweg 8 A en mr. J.B. Kanlaan 53A

De gemeente Staphorst is blij dat oude huizen en schuren opgeruimd worden.