ZIENSWIJZE
tegen besluit ontwerp bestemmingsplan Punthorst

[redacted]



[redacted]

Aan:
De gemeenteraad van Gemeente Staphorst
Binnenweg 26
7951 DE Staphorst

Betreft:
Zienswijze tegen het besluit Ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, partitiële herziening, naast [redacted] J.B. Kanlaan 33, Punthorst'

Punthorst, 22 april 2023

Geachte leden van de gemeenteraad,

Uw college van B en W heeft een ontwerpbesluit genomen over een ontwerpbestemmingsplan en deze gepubliceerd op 15 maart 2023. Dit betreft het Ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, partitiële herziening, naast [redacted] J.B. Kanlaan 33, Punthorst', op Ruimtelijkeplannen.nl bekend als NL.IMRO.0180.5102022003-ON01. Dit ontwerpbestemmingsplan is tot stand gekomen na een positief ontvangen bouwplan door uw college van een initiatiefnemer, die een viertal woningen wil gaan bouwen tegenover de Dr. Maarten Lutherschool in Punthorst. Het realiseren van vier woningen op het perceel van de initiatiefnemer is niet mogelijk volgens de regels van het vigerende Bestemmingsplan Buitengebied Staphorst, vastgesteld op 25 juni 2013, bekend als NL.IMRO.0180.5102011001-VS01.

Tegen dit ontwerpbestemmingsplan waarbij het mogelijk wordt gemaakt om vier woningen te bouwen heb ik de nodige bezwaren, die verder uitgewerkt zijn in deze zienswijze. De gronden van mijn zienswijze luiden als volgt.

1. Aantasting van het woongenot

Het ontwerpbestemmingsplan laat zien dat er tegenover de Dr. Maarten Lutherschool en [redacted] vier woningen gepland staan, waarbij de meest zuidoostelijke recht tegenover mijn woongedeelte van de woonboerderij gesitueerd is. Met de bouw van 1 van de 4 woningen wordt mijn woongenot ernstig geschaad, doordat het vrije uitzicht over de weilanden naar Boswachterij Staphorst en de Vijverweg wordt weggenomen. In de Bijlage bij de toelichting van het 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.

2. Onderbouwing Rood voor Rood regeling

Bij mij is er veel onduidelijkheid over de toepassing van de Rood voor Rood regeling 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. Ik verwijs u hierbij graag naar al de vastgestelde partitiële herzieningen binnen de gemeente Staphorst op Ruimtelijkeplannen.nl, waarbij de Rood voor Rood regeling is toegepast. De toepassing van de Rood voor Rood regeling voor dit ontwerp-bestemmingsplan is niet in overeenstemming met de beleidsdocumenten Rood voor Rood bij de gemeente Staphorst en de provincie Overijssel, die hieraan ten grondslag liggen. Ik refereer hierbij aan de Beleidsnotities: *'Toepassing uitvoeringskader Rood voor rood met gesloten beurs in de gemeente Staphorst'* en *'Toepassing uitvoeringskader hergebruik Vrijkomende Agrarische Bebouwing(VAB) in de gemeente Staphorst'*.

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. De aanvullende voorwaarde hierbij is dat er eveneens sprake is van een duidelijke bijdrage aan de drie kernkwaliteiten die in de omgevingsvisie worden genoemd.

De intitiaftiefnemer meent met het slopen van 3 panden op 2 locaties te voldoen aan de voorwaarden voor de Rood voor Rood regeling. Volgens mij is dat niet het geval. Hierbij is het volgende op te merken over de te slopen en reeds gesloopte panden op de volgende locaties.

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. In de BAG is de oppervlakte van 115 m2 onjuist weergegeven. De Rood voor Rood regeling wordt door de initiatiefnemer op een bepaalde wijze geïnterpreteerd zodat ook voor het kleine bouwperceel van 373 m2 een bouwrecht geldt van 1100 m3, dat planologisch gezien verplaatst mag worden naar het ontwerp plangebied Punthorst. De feitelijke situatie op deze locatie is, gezien de grootte van het bouwperceel, hiervoor geen bouwrecht van 1100 m3 geldt. Dat betekent na goedkeuring van dit plan dat alle kleine vervallen objecten in het buitengebied met deze bestemming een waarde vertegenwoordigen van 2 compensatiewoningen in het kader van de Rood voor Rood regeling.

Daarnaast wordt door de gemeente Staphorst 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 reeds als actieve boeren gestopt vanwege leeftijd en geen bedrijfsopvolging. Het oplossen van een onwenselijke situatie vanuit milieu oogpunt is op deze locatie niet meer aan de orde.

[redacted] J.B. Kanlaan 53a te Punthorst
De voormalige boerderij met woongedeelte en de achtergelegen schuur voldoen aan de 1-op-1 verhouding van sloop en nieuwbouw van 2 woningen. De sloop van de betreffende panden heeft reeds plaatsgevonden op basis van de verleende sloopvergunning in juni 2021. De verleende sloopvergunning was echter niet gebaseerd op de gewenste Rood voor Rood regeling van de initiatiefnemer. Vooruitlopend op zijn initiatief zijn de panden reeds gesloopt. Dit betekent in de praktijk dat er meerder initiatieven voor Rood voor Rood regelingen kunnen worden genomen op basis van reeds gesloopte panden (in het verleden) in de gemeente Staphorst. Daarvoor is de regeling niet bedoeld. De initiatiefnemer had naar mijn mening pas mogen slopen nadat deze partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied is goedgekeurd en onherroepelijk is geworden.

3. Vooroverleg tussen initiatiefnemer en belanghebbenden
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 bestaat geen verslag met gesprekken met namen van omwonenden, adressen en handtekeningen.

In paragraaf 8.3 van de Toelichting van Buitengebied, partiële herziening Punthorst, staat het volgende over burgerparticipatie geschreven.
In de maanden september en oktober is de initiatiefnemer bij verschillende buren op bezoek geweest om de gewenste ontwikkeling te bespreken. Aan de keukentafel is verteld wat het plan is, waarbij de duur van de gesprekken varieerden van 30 minuten tot zelfs twee uur.

De initiatiefnemer is niet bij mij op bezoek geweest om het ontwerp- of schetsplan toe te lichten. Ik heb dus geen kans gehad om in een eerder stadium iets van het schetsplan te vinden of een suggestie te doen voor een gewijzigd plan.

De initiatiefnemer en de gemeente hadden 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.

4. Stedenbouwkundig opzet van ontwerp plangebied in Punthorst

De initiatiefnemer heeft vanuit eigen belang de nieuwbouw van 4 woningen in het ontwerp plangebied op ruime afstand gesitueerd van zijn eigen woning, [redacted] J.B. Kanlaan 33, zodat het woongenot zo min mogelijk wordt aangetast. De dichtstbijzijnde nieuw te realiseren woning ligt op 50 m afstand van de woning van de initiatiefnemer.De geplande groene buffer met als bestemming Groen tussen de kavel van de initiatiefnemer en dichtstbijzijnde nieuwe kavel varieert qua afmeting van 14 tot 33 meter.

Ook het eerder genoemde doorzicht vanaf de school naar het open achterland blijft een opmerkelijke ruimtelijke benadering. Uit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk dat de woningen – als deze zonodig gerealiseerd moeten worden – aansluiten op de bestaande 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. Een drietal woningen zou in een dergelijk ontwerp geclusterd kunnen worden rondom de kavel van de initiatiefnemer, zodat de woningen ook aansluiten op de bebouwing van de Ir. J. Nysinghstraat. Ik zie de zogenaamde logische overgang van de kern naar het buitengebied niet, zoals wordt verwoord in het Ontwikkelplan van Eelerwoude.

Het zogenaamde 'compensatiegroen' met ruimte voor proeftuin en wandelpaden verhoogt niet het groene karakter van Punthorst. De vier gesitueerde grote woningen zullen het gewijzigde beeld tegenover de school in Punthorst gaan bepalen. De meeste bewoners in Punthorst zullen de voorkeur geven aan het huidige beeld met weilanden en koeien, met een volledig uitzicht op Boswachterij Staphorst. Extra wandelpaden hebben geen toegevoegde waarde voor Punthorst, want de bewoners gaan liever wandelen langs de Vijverweg naar het bos. De aanleg en beheer van het 'compensatiegroen' zijn niet geborgd, waardoor het reëel is dat het geplande groen naast en achter de woningen eruit gaan zien als braakliggende stroken. De kans bestaat dat in een dergelijk ontstane situatie de betreffende stroken in gebruik worden gegeven als tuinen aan de bewoners, met als ongewenst neveneffect het plaatsen van hoge schuttingen en tuinhuisjes. Van de zogenaamde doorzichten naar het achterland vanaf de school zal dan geen sprake zijn.

5. Het belang voor Punthorst

In de Toelichting staat naar mijn mening ten onrechte dat deze vier te realiseren woningen geschikt zijn voor jonge gezinnen die in Punthorst willen (blijven) wonen. Gezien de prijsklasse van deze woningen zijn deze financieel onbereikbaar voor de genoemde doelgroep. Sinds de ontwikkeling van dit ontwerp plan zijn de bouwkosten en de hypotheekrente sterk gestegen. Ook een eventuele doorstroming binnen Punthorst gaat in dit geval niet op, want ook de beschikbaar gekomen woningen blijven onbetaalbaar voor starters. De kans is reëel dat meer vermogenden van buitenaf hier op deze locatie woningen willen gaan bouwen. Dat laatste is niet in het belang van het behoud of verbetering van de leefbaarheid van Punthorst.

Het mag duidelijk zijn dat de economische uitvoerbaarheid zoals omschreven in paragraaf 8.1 van de Toelichting inmiddels achterhaald is:
In de door Companen opgestelde Marktonderbouwing (december 2019) is het plan beoordeeld als goed doordacht voor de doelgroep van jonge gezinnen en er voldoende marktvraag naar is. Van marktrisico is nauwelijks sprake. Hoewel het marktonderzoek ondertussen aan het dateren is, wordt de vraag naar woningen alleen maar groter. Zie Bijlage 10 Marktonderbouwing voor het volledige rapport.

Ik ben van mening dat de plaatselijke Dr. Maarten Lutherschool van de nieuwbouw geen profijt zal hebben, want deze kavels met woningen zullen naar verwachting financieel onbereikbaar zijn voor jonge gezinnen. Ik kan mij nauwelijks voorstellen dat de school heel optimistisch is over het plan, zoals verwoord in de verslaglegging van het Omgevingsdialoog.

In het Ontwikkelplan wordt gesuggereerd dat de ontwikkeling van de proeftuin optimaal is voor de kinderen om 'groene vingers te krijgen'. Ik begrijp niet waarop deze vermeende maatschappelijke opgave is gebaseerd. In het leerprogramma van de basisschool is hiervoor nauwelijks ruimte. Er is sprake van een wandelpad met aan de zijkanten ruimte voor 'educatieve doelstellingen'. Hierbij kan afgevraagd wie hier belang bij heeft en wie die ruimte gaat beheren en het bijbehorend vermeend educatief programma gaat begeleiden. Ik kan mij nauwelijks voorstellen dat de nieuwe bewoners dat zullen gaan doen. Ook zou deze ruimte gebruikt kunnen worden voor natuurlijk spelen voor de kinderen van Dr. Maarten Lutherschool en buurtkinderen. Dit doet denken aan een ruimte waarin kinderen hutten mogen bouwen en in bomen kunnen klimmen. Op een dergelijk gebruik van de openbare ruimte in het 'compensatiegroen' zitten de nieuwe bewoners niet te wachten.

24 APR. 2023

De enige die belang heeft bij de uitvoerbaarheid van dit plan is de initiatiefnemer, want die hoopt met het realiseren van deze vier woningen een groot financieel voordeel te behalen. Gelet op de genoemde maatschappelijke belangen in par. 5.2.3. Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO), die voor een deel niet realistisch zijn, slaat de balans te veel door in het voordeel van de intiatiefnemer. Veel te idealistisch voorgesteld zijn het creëren van een veilige oversteekplaats, het realiseren van een proeftuin (natuurlijke speelplaats en de aanleg van een educatieve wandelroute. Daarnaast is het oplossen van een milieuknelpunt bij de slooplocatie Dekkersweg 8a niet meer relevant. Hiermee voldoet de initiatiefnemer niet aan de Omgevingsverordening Overijssel, artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO).

6. Verkeersveiligheid bij de Dr. Maarten Lutherschool

In de Toelichting van het Ontwerpbestemmingsplan wordt gemeld dat bij de Dr. Maarten Lutherschool een veilige oversteekplaats ontbreekt. De initiatiefnemer is van plan om een veilige oversteekplaats aan te leggen om hiermee een maatschappelijk belang te dienen. Dit onderdeel in de toelichting begrijp ik niet. Twee jaar geleden heeft de gemeente Staphorst een nieuw fietspad gerealiseerd langs de [redacted] J.B. Kanlaan en voor de school een plateau aangelegd met schoolzone, binnen de 30 km zone. Hiermee wordt impliciet door de gemeente toegegeven dat de verkeersveiligheid voor de school nog niet goed is. De veiligheid wordt door het aanleggen van wandelpaden door het 'compensatiegroen' niet bevorderd. Het is niet in kaart gebracht welke kinderen hiervan gebruik zullen gaan maken. Er zijn bijvoorbeeld nauwelijks schoolgaande kinderen woonachtig in de Ir. J. Nysinghstraat gezien de leeftijdsopbouw van die bewoners.

Ik voorzie met de extra inritten over een drietal dammen in de wadi-watergang langs de [redacted] J.B. Kanlaan een onoverzichtelijke en een nog onveiliger verkeerssituatie bij de school. Die onoverzichtelijkheid wordt veroorzaakt door de langsparkerenstrook tussen het fietspad en de rijweg, die onderbroken gaan worden door de inritten en toegang tot het wandelpad. Dit is met name het geval tijdens het brengen en halen van kinderen door hun ouders. Er wordt geparkeerd langs de rijbaan of snel ter plaatse gekeerd. De fietsende kinderen (kleintjes) kunnen door al die geparkeerde auto's en op bepaalde dagen, als de afvalcontainers langs de weg staan, snel over het hoofd worden gezien. Ook de nieuwe inritten zullen straks gebruikt worden bij het keren van de auto's van ouders met schoolgaande kinderen. Met deze verkeersituatie wordt niet voldaan aan de opgestelde Regels van het Ontwerpbestemmingsplan, zoals geformuleerd in art. 5.5.1, lid 9 van art. 5.5 Specifieke gebruiksregels en art. 12.2 Algemene toetsingscriteria bij het punt verkeers-veiligheid. Het initatief mag dus geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en dat moet worden aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid.

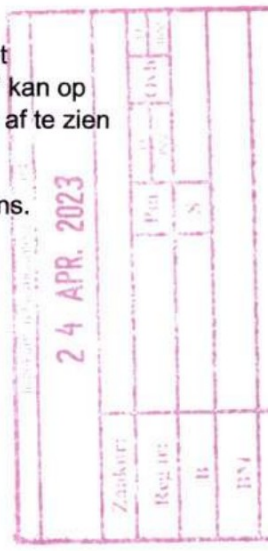
7. Extra openbaar groen in ontwerp plangebied Punthorst

In de Toelichting is verder te lezen dat de intitiatiefnemer tussen en achter de nieuw te situeren woningen ruimte wil reserveren voor een zogenaamde proeftuin (natuurlijk spelen) met een wandelpad. Hierbij wordt niet vermeld wie verantwoordelijk is voor dit openbaar groen. Ik mag aannemen dat het 'compensatiegroen' na de realisatie van het bouwplan wordt overgedragen aan de gemeente Staphorst, die dan verantwoordelijk wordt voor het beheer. De Dr. Maarten Lutherschool gaat het niet beheren en zal naar verwachting de mogelijke ruimte voor 'educatieve doelstellingen' niet in haar lesprogramma opnemen. Om 'verrommeling' van deze ruimte te voorkomen zal de gemeente Staphorst deze ruimte met bestemming Groen in beheer moeten nemen, zodat de beheerlast van de openbare ruimte voor de gemeente toeneemt.

Conclusie

Op grond van bovenstaande kan naar mijn mening het ontwerpbesluit geen doorgang vinden. Het Ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, partiële herziening [redacted] JB. Kanlaan naast 33 Punthorst' kan op deze wijze niet worden vastgesteld. Ik verzoek u daarom mijn zienswijze gegrond te verklaren en af te zien van verdere medewerking voor het realiseren van het plan.

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



Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]